Madrid, 23 de marzo de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercados y en el artículo 228, del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como, en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "VBARE"), pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Que con fecha 21 de marzo de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad ha adoptado, entre otros, el acuerdo de formulación de la siguiente información financiera correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, haciendo pública la siguiente información financiera:

a) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A.:

-Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

-Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

b) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. y Sociedades dependientes:

-Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

-Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

c) Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control Interno de la Información Financiera de VBARE, tras la actualización realizada del mismo al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

D. Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti
Secretario No Consejero del Consejo de Administración
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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

Madrid, 23 March 2023

Pursuant to the terms set forth in Article 17 of EU Regulation No. 596/2014 with regard to abuse of markets and Article 228 of the Consolidated Text of the Stock Exchange Law, approved by Royal Legislative Decree 4/2015 dated October 23 and other related provisions, as well as Notice 3/2020 of the BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth"), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (the "Company" or "VBARE") hereby publishes the following:

OTHER RELEVANT INFORMATION

On March 21, 2023, the Board of Directors of the Company adopted, among others, the resolution to draw up the following financial information for the year ended December 2022, publishing the following financial information:

a) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A.:

-Auditor´s Report on the Annual Accounts for the fiscal year ended 31 December 2022.

-Annual Accounts and Directors' Report for the fiscal year ended 31 December 2022.

b) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. and Subsidiaries:

-Auditor´s Report on the Consolidated Annual Accounts for the fiscal year ended 31 December 2022.

-Consolidated Annual Accounts and Consolidated Directors' Report for the fiscal year ended 31 December 2022.

c) Report on the Organizational Structure and Internal Control System of the Financial Information of VBARE, after the update carried out at the end of the fiscal year ended on December 31, 2022.

In compliance with the terms of Notice 3/2020, hereby declares that the information communicated has been prepared under the exclusive responsibility of the Company and its administrators.

We remain at your disposal for any clarification that may be necessary.

Mr. Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti
Non-Board Secretary of the Board of Directors
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2022

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valor recuperable de las inversiones inmobiliarias A 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 73% del total de los activos de la Sociedad. La Sociedad, tal y como se describe en la nota 3.2, valora inicialmente sus inversiones inmobiliarias por su coste que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera. Tal y como se describe en la nota 3.3, siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. La Sociedad encarga a un experto independiente que determine el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, junto con la relevancia del epígrafe en el contexto de las cuentas anuales, hacen que el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría.	Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de la estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales. • Realización de pruebas selectivas para contrastar y comprobar la exactitud de los datos más relevantes facilitados por la dirección al valorador y utilizados por este en las mismas. • Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas contrastando con información del mercado. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado del ejercicio de evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias realizado por la dirección de la Sociedad se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. sobre esta materia, considerando que la misma es coherente y razonable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 21 de las cuentas anuales, que describe la puesta en marcha del proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad instruido por éstos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, a través de la suscripción de un mandato de comercialización de acciones con objeto de promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad 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 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

22 de marzo de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06351
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión del ejercicio 2022

Índice

	Página
Balance	3 - 4
Cuenta de pérdidas y ganancias	5
Estado de cambios en el patrimonio neto	6 - 7
Estado de flujos de efectivo	8
Memoria de las Cuentas Anuales	9 – 47
Anexo I y II	48 – 49
Informe de Gestión	-

Balance al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Activos no corrientes		**39.974**	**40.944**
Inmovilizado material		29	32
Inversiones inmobiliarias	6	31.828	32.804
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	7.940	7.940
Inversiones financieras a largo plazo	7	177	168
Activos corrientes		**3.577**	**5.510**
Anticipos a proveedores	7	15	60
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		392	70
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	50	57
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	342	13
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		80	
Periodificaciones a corto plazo		55	44
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,9	3.035	5.336
Total Activos		**43.551**	**46.454**

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Balance al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Patrimonio neto		**26.114**	**28.921**
Capital social	10	18.049	18.049
Prima de emisión	10	15.259	17.280
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(533)	(684)
Resultados de ejercicios anteriores	10	(6.462)	(6.472)
Resultado del ejercicio		(199)	748
Pasivos no corrientes		**15.973**	**16.329**
Deudas a largo plazo		15.973	16.329
Deudas con entidades de crédito	7,12	15.677	16.022
Otros pasivos financieros	7	296	307
Pasivos corrientes		**1.464**	**1.204**
Deudas a corto plazo		768	651
Deudas con entidades de crédito	7,12	768	651
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		696	553
Proveedores	7	332	141
Proveedores, management company y otros	7,17	232	220
Remuneraciones pendientes de pago	7	59	23
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	46	55
Anticipos de clientes	7	27	114
Total Patrimonio neto y pasivos		**43.551**	**46.454**

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Ingresos brutos de arrendamiento	6, 14a	1.757	1.654
Ingresos por otros servicios		35	23
Gastos de personal	14b	(503)	(432)
Otros gastos de explotación	14c	(1.846)	(1.938)
Amortización de inmovilizado material		(3)	(8)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(195)	(211)
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	8	906	2.070
Resultado de explotación		**151**	**1.158**
Resultado financiero	14d	(350)	(410)
Resultado antes de impuestos		**(199)**	**748**
Impuestos sobre beneficios	13		-
Resultado del ejercicio		**(199)**	**748**

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre de 2022	31 diciembre 2021
Resultado del ejercicio		**(199)**	**748**
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio		**(199)**	**748**
Atribuible a los accionistas de la Sociedad		**(199)**	**748**

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2021	**18.049**	**20.605**	**(518)**	**(6.086)**	**(362)**	**31.688**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	748	**748**
Operaciones con socios o propietarios:						
Variación por ventas de acciones propias	-	-		(24)		**(24)**
Distribución de prima de emisión	-	(3.325)	-	-		**(3.325)**
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	(362)	362	-
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(166)	-		**(166)**
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**18.049**	**17.280**	**(684)**	**(6.472)**	**748**	**28.921**
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2022	**18.049**	**17.280**	**(684)**	**(6.472)**	**748**	**28.921**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(199)	**(199)**
Operaciones con socios o propietarios:						
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	(2.021)	-	-	-	**(2.021)**
Distribución de dividendos	-	-	-	(662)	-	**(662)**
Reservas	-	-	-	(76)	-	**(76)**
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	748	(748)	-
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	151	-	-	**151**
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	**18.049**	**15.259**	**(533)**	**(6.462)**	**(199)**	**26.114**

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(883)**	**(545)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(199)**	**748**
Total ajustes del resultado		**(684)**	**(1.293)**
Ajustes del resultado		**(498)**	**(1.544)**
- Variación patrimonio por ventas de acciones propias		(76)	(24)
- Amortización de inversiones inmobiliarias	6	195	211
- Amortización de inmovilizado material		3	8
- Correcciones valorativas por deterioro	7	(64)	(79)
- Gastos financieros	13d	350	410
- Pérdidas (Ganancias) por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(906)	(2.070)
Cambios en el capital corriente		**(186)**	**251**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(318)	114
- Acreedores y otras cuentas a pagar		132	137
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**1.681**	**7.276**
- Pagos por inmovilizado material		-	-
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(1.752)	(1.181)
- Cobros por desinversiones inmobiliarias	6	3.440	8.707
- Pagos por inversiones en empresa del grupo y asociadas		(7)	(250)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(3.099)**	**(4.720)**
- Cobros (Pagos) por instrumentos de patrimonio	9	-	-
- Adquisición de acciones propias	9	(59)	(226)
- Enajenación de acciones propias		210	60
- Devolución de prima de emisión		(2.021)	(3.325)
- Distribución de dividendos	10	(662)	-
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	11	1.500	2.400
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	11	(2.067)	(3.629)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(2.301)**	**2.011**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	8	**5.336**	**3.325**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	**3.035**	**5.336**

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**"), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª.

El domicilio social y fiscal se encuentra Calle General Castaños 11, 1º Izq., 28004 de Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, y presenta Cuentas Anuales Consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad es dominante del Grupo VBARE.

Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de la Sociedad para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 28 de marzo de 2022 y aprobadas por los accionistas en una Junta General de Accionistas el 29 de abril de 2022.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo VBARE al 31 de diciembre de 2022, se han formulado de forma separada de estas cuentas anuales individuales. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado que se desprende de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2022 del Grupo VBARE, preparadas de acuerdo a NIIF-UE, es de 44.405 miles de euros y 648 miles de euros respectivamente (2021: 46.368 miles de euros y 25 miles de euros respectivamente).

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad holding, de la cual dependen directamente sociedades del sector inmobiliario domiciliadas en España. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias, la Sociedad tiene la consideración de sociedad holding multiactividad.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. 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.

La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, y como tal los requisitos de inversión y el porcentaje en relación a las rentas se calcularán sobre las cifras que figuran en los estados financieros intermedios consolidados y las cuentas anuales consolidadas del Grupo del que la Sociedad es matriz.

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

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la 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.

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/20021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

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

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

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

Con fecha 4 de mayo de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 828 miles de euros (0,232 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 11 de mayo de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 2.497 miles de euros (0,700 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 10 de agosto de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 28 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 840 miles de euros (0,237 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 4 de abril de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, ha aprobado la distribución del dividendo del ejercicio 2021 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 673 miles de euros (0,18647205 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 6 de mayo de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 1.181 miles de euros (0,332 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 5 de agosto de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación

superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

1.1 Contrato de Gestión

A continuación, se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado originalmente en inglés.

El 15 de abril de 2015 la Sociedad y VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., una empresa privada española, (la "**Sociedad Gestora**") firmaron un Contrato de Gestión (modificado) (en adelante, el "**Contrato de Gestión**") que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sobre una base de exclusividad. A continuación, se presenta una descripción los principales servicios prestados:

1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.

2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.

3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

El Contrato de Gestión entró en vigor el 2 de julio de 2015, fecha en que los fondos iniciales fueron captados por la Sociedad. En el Contrato de Gestión se establecen las siguientes definiciones y cálculos realizados en base a las cifras contenidas en los estados financieros consolidados preparados de acuerdo a las NIIF-UE.

a) **"Honorario de Gestión"**: la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión será el resultado de multiplicar el 0,25 del "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el valor en libros del total de la cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

   En cualquier caso, se añadirá el importe correspondiente al IVA a todos los pagos efectuados de conformidad con la presente sección.

b) **"Management Fee"** significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al valor en libros del total de la cifra de activo:

Valor en libros del total de la cifra de activos (Millones de Euros)	Honorario de Gestión progresivo calculado como porcentaje sobre el valor en libros del total de la cifra de activos
De 0 a 60	1%
60.01 a 120	0,9%
120.01 a 250	0,8%
250.01 a 500	0,7%
Más de 500	0,6%

c) **"Honorario de Éxito":** la Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora un Honorario de Éxito del 16% multiplicado por (1+el tipo de IVA aplicable) del beneficio obtenido por la Sociedad que resulte de sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a NIIF-UE. Dicho honorario estará sujeto a un mecanismo de actualización ("*Catch Up Mechanism*") (incluyendo la actualización de los años anteriores con respecto a los cuales no fue pagada por completo la cantidad actualizada devengada) y sólo será pagadera en el caso de cumplirse el mínimo establecido o "importe tasa crítica" ("*Hurdle Rate*") (establecido en un tipo del 8% calculado individualmente para cada año, en base a la fórmula establecida en el Contrato de Gestión), y en todo caso estará sujeto a un incremento marcado ("*High Water Mark Mechanism*"), sobre una base anual, tomando en consideración que el Honorario de Éxito será calculado periódicamente en cada ejercicio (tal como se define en el Contrato de Gestión).

La Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora el Honorario de Éxito en las siguientes fechas:

(a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;

(b) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año - en la fecha de liquidación de la Sociedad.

La Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de Éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de Éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de Éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.

El success fee está vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y el nuevo success fee está vigente desde su modificación como está descrito en la nota 1.2.

d) **Gastos**: A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la Sociedad deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la misma; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.

e) **Duración del Contrato de Gestión**: El Contrato de Gestión estará sujeto a un período inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos de tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

1.2 Adenda al Contrato de Gestión

El 19 de junio de 2019, los accionistas de la Compañía y los de la Sociedad Gestora aprobaron modificar el Contrato de Gestión (la "Adenda") en los siguientes términos, sujeto al éxito de la ampliación de capital aprobada el 19 de junio por la Junta General de Accionistas en una cantidad mínima de 12.500.000 de euros, condición que se cumplió el 2 de agosto de 2019:

1. A partir del 1 de enero de 2019, la comisión de éxito se calcula como el 16% más IVA del importe distribuible del año en curso (como está definido en la adenda) (la **"nueva comisión de éxito"**). La nueva comisión de éxito será pagadera sólo si se consigue un Hurdle Rate anual del 6% y está basado en un mecanismo de catch-up. La comisión de éxito está sujeta

a un mecanismo de high water mark, el cual está reflejado en las definiciones y fórmulas de la adenda.

2. El importe distribuible del año en curso se deriva, entre otros, del incremento anual del precio de la acción de la Sociedad, que será la diferencia entre el precio medio ponderado de la acción de la Sociedad de las últimas 90 sesiones bursátiles del ejercicio, pero no menos de 15,7 euros por acción, ajustado por dividendos, otras distribuciones y ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio correspondiente.

3. La comisión de éxito se pagará en acciones de la Sociedad, excepto el IVA que se pagará en efectivo.

4. La Sociedad pagará la comisión de éxito en los siete días hábiles siguientes a la fecha de aprobación por la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales Consolidadas, de acuerdo a la normativa IFRS.

5. Adicionalmente, se ha acordado establecer como nueva fecha de finalización del Contrato de Gestión, el 31 de diciembre de 2024, a menos que la Sociedad comience su liquidación antes de esa fecha. En ese caso, el contrato se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta la fecha de liquidación de la Sociedad, si es anterior.

6. En caso de resolución del contrato de gestión, la Sociedad no pagará a la Sociedad Gestora ningún termination fee si (a) se produce la liquidación de la Sociedad, o (b) se produce un incumplimiento del contrato de gestión por la sociedad gestora declarado por un tribunal o autoridad competente, o (c) desde abril de 2020, como consecuencia de la formulación en el mercado de una oferta pública de adquisición por las acciones de la Sociedad, sujeto a que al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad apruebe la terminación del contrato de gestión con un preaviso mínimo de 180 días.

   La liquidación de la Sociedad puede también producirse a partir del año natural 2022 si (a) los fondos propios de la Sociedad, de acuerdo con las cuentas anuales consolidadas auditadas bajo IFRS, al 31 de diciembre de 2021 son inferiores a 100.000.000 euros o (b) el volumen medio diario de negociación durante 2021 es inferior a 75.000 euros. La Sociedad no ha cumplido ninguna de las dos condiciones citadas anteriormente. Con el objeto de poner en marcha el proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad Dominante instruido por estos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, la Sociedad suscribió el 13 de marzo de 2023 un mandato de comercialización de acciones con objeto de adquirir sus acciones a los actuales inversores. (Ver Nota 21).

7. En caso de resolución del contrato por el acuerdo de al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2024, excepto por la cláusula 6 descrita anteriormente, la Sociedad pagará a la sociedad gestora una comisión de resolución (*Termination Fee*) equivalente a la suma de: (i) dos veces el management fee pagado en el año anterior a la fecha de resolución y (ii) la comisión de éxito pagadera en los dos años naturales siguientes a la fecha de resolución.

8. En el caso de una oferta pública de adquisición, la nueva Comisión de Éxito se pagará en efectivo, y el importe distribuible del año en curso, tal y como se ha descrito anteriormente, se derivará del precio por acción pagado en la oferta pública de adquisición y todas las definiciones se interpretarán de acuerdo a la fecha de la ejecución real.

9. En caso de liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora gestionará la liquidación de los activos de la Sociedad, incluida la cartera de activos, devolución de todas las deudas por la Sociedad y, posteriormente, distribución a los accionistas con las mayorías aplicables por ley, sin perjuicio del cumplimiento de la cláusula 1 anterior. En tal caso, la Sociedad venderá o enajenará la totalidad de su cartera (sobre una base consolidada) y distribuirá a los accionistas todas las cantidades en efectivo que resulten de dicha distribución o que de otro modo estén disponibles una vez cumplidas todas sus obligaciones legales y contractuales.

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las presentes Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y su posterior modificación mediante la Ley 16/2012, en relación con la información a incluir en memoria.

Si bien la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para los ejercicios 2022 y 2021 ha procedido a formular las mismas completas atendiendo a lo dispuesto en la Circular 5/2020 del BME Growth.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La moneda en que se presentan las cuentas anuales es el euro, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad. Los importes expresados en estas Cuentas Anuales están expresados en miles de euros, a menos que se indique lo contrario.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros.

2.4 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes Cuentas Anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en las mismas. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 31 de diciembre de 2022 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la preparación de las Cuentas Anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La evaluación del deterioro de sus inversiones en empresas del grupo a largo plazo.
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.2).
- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
    - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
    - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
    - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

  A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera trimestral a un experto independiente, la valoración de sus activos. La metodología utilizada se detalla en la nota 6 de la presente memoria.

- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio de los Administradores es que dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2022, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

2.5.1 Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han preparado las presentes Cuentas Anuales sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su

comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la presente memoria.

3. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

3.1. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos de inmovilizado.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a influir a la Sociedad y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

Inmovilizado material	Vida útil (en años)
Mobiliario y enseres	5
Equipo de proceso de información	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias en la línea de "Otros gastos de explotación" u "Otros ingresos de explotación".

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 de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida útil (en años)
Construcciones	100
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras, así como los costes financieros derivados se capitalizan.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirá hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas 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.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.
Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera trimestral la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

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

La Sociedad encarga a expertos independientes, que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

3.4. 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 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

a) Cuando la Sociedad es arrendataria:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

a) Cuando la Sociedad es arrendadora:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

La Sociedad realiza pagos a agentes por servicios relacionados con la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las comisiones de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de las inversiones inmobiliarias relacionadas y se amortizan durante el plazo mínimo del arrendamiento.

3.5. Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales

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

3.6. Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

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.

Asimismo, el saldo de "Efectivo y equivalentes de efectivo" incluye una cierta cantidad que se considera tesorería restringida, cuya gestión ha sido confiada al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.) con el fin de facilitar la liquidez de las transacciones que afectan a las acciones de la Sociedad Dominante.

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas.
Los costes de la emisión de nuevas acciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.9. Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

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

3.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

a) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

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.

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.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. 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. 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 imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 13 de mayo de 2015 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el 23 de marzo de 2015. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 5 de marzo de 2015.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016 (Sociedad liquidada durante el ejercicio 2018).

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a

los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/20021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.
La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera 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. Los Administradores de la Sociedad estiman que los mencionados requisitos son cumplidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que la Sociedad obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes por lo que el IVA soportado no es recuperable.

3.13. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, 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 de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

4. Uso de estimaciones

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable está determinado por valoradores externos independientes utilizando técnicas de valoración e hipótesis como estimaciones de las proyecciones de los flujos futuros de la propiedad y la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo y también por las evaluaciones de gestión que se basan en modelos económicos.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en fase de desarrollo, también requiere una estimación de los costes de construcción. En su caso, el valor razonable se determina en base a las últimas transacciones inmobiliarias con características y ubicación similares a las de la propiedad valorada.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el mercado es el método de comparación con activos similares. En caso de carecer de dicha información, el valorador determina el

valor razonable a través de un rango de valores razonables. Al hacer tales juicios, el valorador utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

i. Los precios actuales en un mercado activo con diferentes tipos de propiedades, en condiciones y lugares diferentes, ajustados por diferencias con los activos de la Sociedad.
ii. Los precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustado por los cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
iii. El descuento de flujos de efectivo basado en estimaciones derivadas de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento actual y, si es posible, la evidencia de los precios del mercado de propiedades similares en la misma ubicación, mediante el uso de tasas de descuento reflejando la incertidumbre del factor tiempo.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no presenta en su balance instrumentos financieros valorados a valor razonable.

Impuesto sobre sociedades

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%. Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los Administradores de la Sociedad monitorizan el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad consideran que tales requisitos son cumplidos en los términos y plazos establecidos, y por ello no han reconocido ningún gasto en relación con el impuesto sobre sociedades.

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está delegada en la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

5.1.1 Riesgo de mercado

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este puede provocar, la Sociedad cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de éstas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con los resultados obtenidos de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente y sobre la base de la estrategia definida en sus planes de negocio.

- **Riesgo de tipo de cambio**

La Sociedad no está expuesta 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 de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La Sociedad analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés.

En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

		Miles de euros
	31/12/2022	31/12/2021
Deuda financiera a tipo variable	-	-
Deuda financiera a tipo fijo (*)	16.625	16.881
TOTAL	**16.625**	**16.881**

(*) Préstamo hipotecario con dos tramos. Tramo 1 formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Tramo 2 formalizado en 2022 con vencimiento a 17 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación de 100 puntos básicos en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por el Consejo de Administración.

5.1.2 Riesgo de liquidez

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

La Sociedad monitoriza mensualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en los contratos de préstamo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos.

5.1.3 Riesgo de crédito

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

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto los mismos no han podido ser seleccionados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales. En todo caso se ha impuesto un proceso estricto proceso de validación y aceptación ("*scoring*") de potenciales inquilinos al objeto de minimizar el riesgo de impago.
Durante el ejercicio 2018, la Sociedad comenzó a asegurar los contratos firmados mediante seguros de impago. Estos seguros cubren los posibles impagos de los inquilinos durante un período máximo de 12 meses y cubre además los costes relacionados con el procedimiento judicial y otros costes derivados del mismo. Al 31 de diciembre de 2022, el 80,1% de los contratos vigentes estaban cubiertos con seguros de impago, lo que representa un 80,2% de las rentas contratadas. Añadiendo aquellos contratos que la Sociedad tiene con avales bancarios a primer requerimiento, los % se incrementarían a un 86.6% y 87,2% respectivamente.

5.1.4 Riesgo fiscal

Como se ha mencionado en la nota 1 de la presente memoria, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009 de SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones pertinentes mercantiles. La distribución debe ser aprobada dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio y pagada en el plazo de un mes desde el acuerdo de distribución.

Si la Junta General de Accionistas de este tipo de sociedades no aprueba la distribución de dividendo propuesto por el Consejo de Administración, calculado de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar infringiendo dicha ley y, por lo tanto, serían gravados por el régimen general de impuestos y no el régimen aplicable a las SOCIMI.

6. Inversiones inmobiliarias

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

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

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	Mobiliario	Otros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020						
Coste	25.959	12.698	98	377	5	39.137
Amortización acumulada	-	(397)	(5)	(264)	-	(666)
Valor contable	**25.959**	**12.301**	**93**	**113**	**5**	**38.471**
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y mejoras	39	629	-	94	-	762
Desinversiones	(4.731)	(1.621)	-	(43)	-	(6.395)
Dotación para amortización	-	(115)	(5)	(96)		(216)
Bajas de amortización por desinversiones	-	149	-	12		161
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	21	21
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**21.267**	**11.343**	**88**	**80**	**26**	**32.804**
Coste	21.267	11.706	98	440	26	33.537
Amortización acumulada	-	(363)	(10)	(360)	-	(733)
Valor contable	**21.267**	**11.343**	**88**	**80**	**26**	**32.804**
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y mejoras	2	1.504	14	91	-	1.611
Desinversiones	(1.318)	(1.110)	-	(34)	-	(2.462)
Dotación para amortización	-	(195)	(2)	2	-	(195)
Bajas de amortización por desinversiones	-	73	-	8	-	81
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(11)	(11)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**19.951**	**11.615**	**100**	**147**	**15**	**31.828**
Coste	19.951	12.100	112	503	15	32.681
Amortización acumulada	-	(485)	(12)	(356)	-	(853)
Valor contable	**19.951**	**11.615**	**100**	**147**	**15**	**31.828**

En la linea "Otros" se registran los costes en los que la Sociedad incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar (Nota 3.4). Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

Entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- La Sociedad no ha formalizado la compra de ningún activo.
- La Sociedad ha formalizado la venta de 22 viviendas por un precio un 40% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

Entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- La Sociedad no ha formalizado la compra de ningún activo.
- La Sociedad ha formalizado la venta de 69 viviendas por un precio un 36% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

Análisis del deterioro de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021:

Miles de euros

	31 de diciembre 2022		31 de diciembre 2021	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	32.657	47.478	33.520	48.435

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

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

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,25% y 7% (entre 3% y 6,5% a 31 de diciembre de 2021) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5,5% y 9% (entre 4,75% y 7,5% a 31 de diciembre de 2021).

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

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

Arrendamientos operativos

La totalidad de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento.
El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Miles de euros

	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Menos de un año	342	562
Entre uno y cinco años	706	-
Más de cinco años	-	-
	1.048	562

Los contratos de arrendamiento firmados por la Sociedad a partir del mes de marzo de 2019 con sus arrendatarios tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete años a opción del arrendatario (3 años para contratos firmados antes de marzo de 2019). Independientemente de la duración máxima y a efectos de esta nota, se consideran como cobros mínimos futuros los siguientes 12 meses posteriores a la formalización del contrato.

Adicionalmente, la Sociedad ha formalizado en diciembre de 2022 un contrato con un operador internacional de primer nivel, especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un total de 10 unidades en los edificios que la Sociedad tiene en la calle San Andrés 33 por un periodo obligatorio de tres años.

Seguros

Es política de la Sociedad 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 2022 y 2021 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación con reparaciones, mantenimientos o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 47.478 miles de euros en su conjunto a 31 de diciembre de 2022 (a 31 de diciembre de 2021 asciende a 48.435 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por la Sociedad (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 a coste amortizado:

Miles de euros

	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	170	168
	-	-	170	168

	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.180	5.453
	-	-	3.180	5.453
Total activos financieros a coste amortizado	-	-	3.350	5.621

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

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito para cada clase de activos financieros se resume a continuación:

Miles de Euros

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo al inicio del ejercicio	72	54
Dotaciones	65	79
Reversiones	3	(1)
Aplicaciones	(29)	(60)
Saldo al cierre del ejercicio	111	72

a) Pasivos financieros a coste amortizado:

Miles de euros

	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	15.677	16.022	296	307
	15.677	16.022	296	307

	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	768	651	650	498
	768	651	650	498
Total pasivos financieros a coste amortizado	**16.445**	**16.673**	**946**	**805**

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento. También bajo esta línea se registra la deuda a largo plazo derivada de los contratos de préstamo mantenidos por la Sociedad (Nota 12).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 12).

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de Euros

	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	768	882	884	965	13.134	16.633
Otros pasivos financieros	-	296	-	-	-	296
Proveedores	332	-	-	-	-	332
Proveedores, management company y otros	232	-	-	-	-	232
Remuneraciones pendientes de pago	59	-	-	-	-	59
Anticipos de clientes	27	-	-	-	-	27
Total pasivos financieros	**1.418**	**1.178**	**884**	**965**	**13.134**	**17.579**

El vencimiento de los activos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miles de Euros

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	651	777	915	932	13.613	16.888
Otros pasivos financieros	-	307	-	-	-	307
Proveedores	141	-	-	-	-	141
Proveedores, management company y otros	220	-	-	-	-	220
Remuneraciones pendientes de pago	23	-	-	-	-	23
Anticipos de clientes	114	-	-	-	-	114
Total pasivos financieros	**1.149**	**1.084**	**915**	**932**	**13.613**	**17.693**

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 188 miles de euros (215 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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

8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Instrumentos de patrimonio

El detalle y movimientos de este epígrafe del balance durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miles de Euros

	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
VBA SUB 2018, S.L.U.	7.690	250	-	7.940	-	-	7.940
Total Coste	**7.690**	**250**	-	7.940	-	-	**7.940**
VBA SUB 2018, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-
Total Deterioro	-	-	-	-	-	-	-
Total	**7.690**	**250**	-	**7.940**	-	-	**7.940**

Con fecha 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") (anteriormente denominada "Milandia Investments, S.L.U) por un importe de 3 miles de euros.

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

El 28 de diciembre de 2018, el Socio Único de VBA SUB 2018, S.L.U, realizó una ampliación de capital por un importe total de por la cifra global de 5.937.025 euros de los cuales: i) 5.737.025 euros se realizaron por aportación no dineraria y ii) 200.000,00 euros por aportación dineraria. La ampliación de capital se efectuó mediante la creación de 2.000.000 nuevas participaciones sociales, de un euro de valor nominal, cada una de ellas, numeradas correlativamente del número 3.001 a la número 2.003.000, ambas inclusive. La prima de emisión total ascendió a 3.937.025 euros, lo que supone una prima de asunción por cada participación social de 1,968512725 euros, es decir, de 1,97 euros aproximadamente. Las nuevas participaciones sociales son asumidas íntegramente por el Socio Único.

El 3 de septiembre de 2019, el Socio Único de VBA SUB 2018, S.L.U, realizó una ampliación de capital por un importe total de por la cifra global de 336.870 euros de los cuales: La ampliación de capital se efectúa mediante la creación de 336.870 nuevas participaciones sociales, de un euro de valor nominal, cada una de ellas, numeradas correlativamente del número 2.003.001 a la número 2.339.870, ambas inclusive. La prima de asunción total ascendió a 663.130 euros, lo que supone una prima de emisión por cada participación social de 1,96850417 euros, es decir, de 1,97 euros aproximadamente. Las nuevas participaciones sociales son asumidas íntegramente por el Socio Único.

El 23 de julio de 2020, el Socio Único de VBA SUB 2018, S.L.U, realizó una aportación de socios por importe de 750.000 €.

El 11 de mayo de 2021, el Socio Único de VBA SUB 2018, S.L.U, realizó una aportación de socios por importe de 150.000 €.

El 30 de noviembre de 2021, el Socio Único de VBA SUB 2018, S.L.U, realizó una aportación de socios por importe de 100.000 €.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales abreviadas individuales de dicha Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2022

Miles de Euros

Denominación/Domicilio	% Partic. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de los socios	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor en libros: Coste	Valor en libros: Deterioro	Valor en libros: Valor Neto Contable
VBA SUB 2018, S.L.U. / C. General Castaños 11 1º Izquierda	100%	2.340	4.600	(185)	1.000	(100)	7.655	7.940	-	7.940
Total		**2.340**	**4.600**	**(185)**	**1.000**	**(100)**	**7.655**	**7.940**	**-**	**7.940**

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad VBA SUB 2018 S.L.U. tiene unas plusvalías tácitas en base a la valoración de un tercero independiente en comparación con el coste invertido de 2.8 millones de euros por lo que no se estima la necesidad de realizar deterioro alguno.

31 de diciembre de 2021

Miles de Euros

Denominación/Domicilio	% Partic. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de los socios	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor en libros: Coste	Valor en libros: Deterioro	Valor en libros: Valor Neto Contable
VBA SUB 2018, S.L.U. / C. General Castaños 11 1º Izquierda	100%	2.340	4.600	(126)	1.000	(59)	7.755	7.940	-	7.940
Total		**2.340**	**4.600**	**(126)**	**1.000**	**(59)**	**7.755**	**7.940**	**-**	**7.940**

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

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 2022, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 163 miles de euros (89 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Adicionalmente, la Sociedad tiene formalizada una póliza por un importe máximo de 500.000 euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 31 de diciembre de 2022, se ha dispuesto de un importe de 0 euros.

10. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

Miles de euros

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**3.609.790(*)**	**18.049**	**20.605**	**-**	**38.654**
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(3.325)	-	(3.325)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**3.609.790(*)**	**18.049**	**17.280**	**-**	**35.329**
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(2.021)	-	(2.021)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**3.609.790(*)**	**18.049**	**15.259**	**-**	**33.308**

(*) Esta cifra incluye 52.204 acciones propias a 31 de diciembre de 2022 (62.723 acciones a 31 de diciembre de 2021) como se desglosa a continuación.

A 31 de diciembre de 2022 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 18.049 miles de euros y está representado por 3.609.790 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

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

	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Número de acciones	3.609.790	3.609.790
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	18.049	18.049
Prima de emisión (miles de euros)	15.974	17.995
	34.023	**36.044**
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(715)	(715)
	33.308	**35.329**

Se han deducido de la prima de emisión los costes de emisión de instrumentos de patrimonio.

Distribución de prima de emisión

Con fecha 4 de mayo de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 828 miles de euros (0,232 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 11 de mayo de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 2.497 miles de euros (0,700 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 10 de agosto de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 28 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 840 miles de euros (0,237 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 4 de abril de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 1.181 miles de euros (0,332 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 5 de agosto de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Miles de euros

	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**40.451**	**518**
Aumentos / Compras	27.327	226
Disminuciones / Ventas	(5.055)	(60)
Saldo a 30 de diciembre de 2021	**62.723**	**684**
Aumentos / Compras	8.477	59
Disminuciones / Ventas	(18.996)	(210)
Saldo a 30 de diciembre de 2022	**52.204**	**533**

Las acciones propias de la sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 representan un 1,45% del capital social y totalizan 52.204 acciones con un precio promedio de adquisición de 10,94 euros por acción. A 31 de diciembre de 2021 representaban un 1,74% del capital social y totalizaban 62.726 acciones con un precio promedio de adquisición de 11,32 euros por acción.

Reserva legal y otras reservas

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no está completamente constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad Dominante las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad, son los siguientes:

	% del total de acciones		
	31 diciembre 2022		
Accionista	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16,58%	-	16,58%
Dan Rimoni	12,50%	-	12,50%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10,43%	-	10,43%
Value Base Ltd.	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

	% del total de acciones		
	31 diciembre 2021		
Accionista	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16,58%	-	16,58%
Dan Rimoni	12,09%	-	12,09%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10,43%	-	10,43%
Value Base Ltd.	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

(*) Ido Nouberger tiene el 26.366% en Value Base Ltd.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(199)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(199)

La distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en fecha 29 de abril de 2022, fue el siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	748
Distribución	
Reserva Legal	75
Distribución de dividendos	673

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o sociedades dependientes.

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

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

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 esta Ley, 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.

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

La reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI no podrá superar el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Una vez que todos los importes establecidos por la ley o los estatutos han sido cubiertos, únicamente se podrán distribuir dividendos con cargo a resultados del ejercicio o a reservas de libre disposición siempre y cuando el patrimonio neto de la Sociedad no sea inferior a su cifra de capital social y que no caiga por debajo del capital social como consecuencia de la distribución. A estos efectos, los resultados imputados directamente contra patrimonio no podrán ser objeto de distribución directa o indirectamente. Si hay pérdidas de ejercicios anteriores que causan que el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior al capital social, los beneficios deben ser utilizados para compensar dichas pérdidas.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021, no se han distribuido dividendos.

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, ha aprobado la distribución del dividendo del ejercicio 2021 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 673 miles de euros (0,18647205 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 6 de mayo de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

11. 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 miles de euros).

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017.

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	23	22
Ratio de operaciones pagadas	24	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	13
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	3.429	2.990
Total pagos pendientes	445	264

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

	2022	2021
	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.811	4.453
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	96%	96%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.211	2.785
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	94%	93%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

12. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

				Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo			
Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	-	-	-	5	1
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	169	13	1	5	4
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	366	39	-	9	8
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	235	25	-	8	6
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	142	10	-	3	3
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	950	69	-	21	19
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	190	14	-	4	4
10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	508	386	28	-	9	8
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	279	16	-	6	6
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	425	23	-	9	8
29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	-	-	-	-	-
12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	555	27	-	12	11
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	-	-	-	28	12
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	799	38	-	17	15
02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	662	29	-	14	13
09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	800	50	2	-	5	1
08/01/2019	07/01/2039	Fijo 1,8% (*)	4.930	4.646	110	5	75	70
24/10/2019	01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.385	80	-	59	59
14/05/2020	14/05/2025	Fijo 1,5%	425	153	106	1	5	5
25/05/2020	30/06/2025	Fijo 1,75%	360	138	90	-	6	5
30/09/2020	30/09/2025	Fijo 2,35%	300	-	-	-	-	-
24/02/2021	24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.335	41	1	45	43
			22.233	**15.865**	**760**	**8**	**345**	**301**

(*) Préstamo hipotecario con dos tramos. Tramo 1 formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Tramo 2 formalizado en 2022 con vencimiento a 17 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6.

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2022 debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 188 miles de euros.

Durante el periodo de doces meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 se ha formalizado una ampliación de préstamo por importe de 1.5 millones de euros sobre un préstamo formalizado en 2019.

Adicionalmente, la Sociedad tiene formalizada una póliza de crédito por un importe máximo de 500.000 euros con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 31 de diciembre de 2022, se ha dispuesto de un importe de 0 euros y ha devengado un gasto financiero de 5 miles de euros en 2022.

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

				Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo			
Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2.100	-	-	-	30	20
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	162	8	1	9	7
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	233	11	1	5	5
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	405	39	-	10	9
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	366	35	-	10	8
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	152	9	-	4	3
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.019	63	-	22	20
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	204	13	-	5	4
10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	508	414	25	-	9	8
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	295	12	-	6	6
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	448	18	-	9	9
29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	-	-	-	17	5
12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	581	20	-	12	11
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	730	26	-	16	14
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	837	23	-	17	16
02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	691	22	-	14	13
09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	800	103	3	-	16	6
08/01/2019	07/01/2039	Fijo 1,8% (*)	3.430	3.273	60	4	65	61
24/10/2019	01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.460	40	-	64	60
14/05/2020	14/05/2025	Fijo 1,5%	425	260	105	-	6	6
25/05/2020	30/06/2025	Fijo 1,75%	360	228	88	-	9	6
30/09/2020	30/09/2025	Fijo 2,35%	300	-	-	-	-	-
24/02/2021	24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.376	24	1	39	36
			22.833	**16.237**	**644**	**7**	**394**	**333**

(*) Préstamo hipotecario en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2021 debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2021 asciende a 215 miles de euros.

La deuda financiera de la Sociedad se encuentra registrada en balance por su coste amortizado.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2022 asciende a 47.478 miles de euros (48.435 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (Nota 6).

13. Administraciones públicas y situación fiscal

13.1. Saldos con las Administraciones Publicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Miles de euros

	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	30	-	44
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	5	13	-
Seguridad Social	-	11	-	11
Otros impuestos	342	-	-	-
	342	46	13	55

La Sociedad no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

13.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado y la base imponible de la Sociedad para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(199)	-	(199)	-	-	-	(199)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	11	-	11	-	-	-	11
Diferencias temporarias:	49	(19)	30	-	-	-	30
Base imponible (resultado fiscal)			(158)			-	(158)

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2022, ni retenciones ni pagos a cuenta.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/20021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

Las diferencias permanentes hacen referencia a la no deducibilidad de las perdidas por deterioro de participaciones en sociedades vinculadas (nota 8), otros gastos no deducibles, así como a los costes de emisión de capital social relativas a la ampliación de capital realizada durante el ejercicio (nota 9). Las diferencias temporarias se originan por la fluctuación de provisiones no deducibles hasta el ejercicio en que se hace efectivo el desembolso.

13.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución a excepción de los siguientes:

Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad recibió una notificación de la AEAT (Agencia Estatal de Administración Tributaria) en la que se cuestionaba la deducibilidad del IVA de la aportación en especie, realizada en diciembre de 2018, a la filial VBA SUB 2018 S.L.U. Con fecha 22 de junio de 2022, la Sociedad presentó alegaciones a la propuesta de conciliación. Con fecha 5 de septiembre de 2022 se notificó a la Sociedad la resolución con liquidación provisional. El importe de la liquidación asciende a 341.989,09 euros (302 miles de euros de principal y 40 miles de euros de intereses de demora). Con fecha 4 de octubre de 2022, la Sociedad interpuso un recurso de apelación ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. Al 21 de marzo de 2023, aún no se ha notificado a la Sociedad para que no pueda interponer alegaciones en dicho procedimiento administrativo económico. El importe total de la liquidación fue pagado por la Sociedad el 19 de octubre de 2022. En base a la opinión de asesores fiscales externos, la Sociedad debería tener suficientes argumentos en una fase administrativa o legal secundaria para

cuestionar el enfoque de las autoridades fiscales españolas, por lo que la dirección ha decidido no llevar a cabo ninguna provisión al respecto.

En relación con la adquisición de un inmueble propiedad de la Sociedad, con fecha de 27 de enero de 2023, se notificó a la Sociedad comunicación de inicio de un procedimiento de verificación de datos con requerimiento de información, dictada el 17 de enero por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, en relación con la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITPAJD") presentada por la Sociedad el 22 de octubre de 2018 en relación con la Escritura de compraventa del Inmueble. En el requerimiento de información se solicitaba el valor individualizado de cada una de las viviendas y locales del Inmueble. La Sociedad contestó a la comunicación invocando la prescripción del impuesto. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no ha recibido ninguna comunicación adicional por parte de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.

Por último, el 24 de febrero de 2023, la Oficina de Gestión Tributaria de la Administración de Montalbán de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria notificó a la Sociedad el inicio de un procedimiento de comprobación limitada en relación con el IVA de 2019, 2020 y 2021. La comunicación de inicio incluye una propuesta de resolución por la que propone modificar las cuotas deducibles por rectificación de las cuotas declaradas como pendientes de compensación procedentes de ejercicios anteriores. Este procedimiento trae causa del procedimiento en relación con el IVA de 2018 en el que se regularizaron las cuotas deducibles de los bienes de inversión. En consecuencia, se minora el saldo a compensar declarado procedente de ejercicios anteriores, resultando una cuota a ingresar de 1 miles de euros en el tercer trimestre de 2021, respectivamente.. La Sociedad no formulará alegaciones frente a la propuesta de liquidación y regularizará la situación.

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 consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales.

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

Miles de euros

	31 diciembre	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	412	345
Cargas sociales	91	87
Total	503	432

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2022	2021
Titulados superiores	9	9
Administrativos y otros	-	-
Total	9	9

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	31 diciembre 2022			31 diciembre 2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	3	5	8	3	6	9
Administrativos y otros	-	-	-	-	-	-
Total	3	5	8	3	6	9

Durante el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

c) Otros gastos de explotación:

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

Miles de euros

	31 diciembre	
	2022	2021
Gastos atribuibles a activos inmobiliarios	462	601
Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12	825	851
Honorario de éxito – ver nota 1.2.(c) y 12	-	-
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales	65	79
Gastos de profesionales independientes y otros	494	407
Total	1.846	1.938

Cálculo del honorario de éxito:

El importe correspondiente al honorario de éxito al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se ha calculado de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión y en sus posteriores adendas tal y como se detalla en las notas 1.2. y 1.3.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha devengado ninguna comisión de éxito, ya que el "Importe distribuible del año en curso", tal y como se define en la Nota 1.2. no ha alcanzado el 6% del hurdle rate.

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 presenta el siguiente desglose:

Miles de euros

	31 diciembre	
	2022	2021
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses de terceros	-	-
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 12)	(350)	(410)
Total	(350)	(410)

15. Honorarios de auditoría de cuentas

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., han ascendido a la cantidad de:

Miles de euros

	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L	29	23	31	25
Total	29	23	31	25

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han devengado otros honorarios por servicios realizados por otras sociedades de la red PwC. Adicionalmente, no se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2022 ni 2021.

16. Información medioambiental

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

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

17. Saldos y transacciones con la sociedad gestora y otros

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con la sociedad gestora y otras a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Miles de euros

	31 diciembre 2022		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	825	-
	-	825	-

Miles de euros

	31 diciembre 2021		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	851	-
	-	851	-

El desglose de los saldos pendientes con la sociedad gestora y otras a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miles de euros

	Cuentas a pagar	
	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	232	220
Total	232	220

Miles de euros

	Cuentas a cobrar	
	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	-
Total	-	-

Como se menciona en la nota 1.2, la Sociedad tiene varios acuerdos con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad Gestora).

18. Órgano de administración y alta dirección

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2022, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 60 miles de euros (2021: 60 miles de euros).

Durante el ejercicio 2022, al igual que en 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2022 el pago de 5 miles de euros (5 miles de euros en 2021) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad dominante.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Retribución y préstamos al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevarán a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los Administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de la Sociedad.

Del mismo modo, los Administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

En este sentido, con el fin de cumplir con todas las obligaciones recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, con los deberes que se les imponen a los Administradores, algunos de los miembros del consejo han puesto de manifiesto que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta mantienen una participación en la Sociedad Gestora o en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el de la Sociedad.

- Se hace constar que cuatro de los seis miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 2018, S.L.U. En este sentido, el Consejo de Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por cuatro miembros que lo son a su vez del Consejo de Administración de la Sociedad.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.

- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.

- D. Ido Nouberger mantiene una participación del 20,075% de Value Base Ltd, que a su vez controla el 37,5% del capital social de la Sociedad Gestora (y el 50% de los derechos de voto en la Sociedad Gestora, considerando que tiene conferidos los derechos de voto de las acciones titularidad de D. Yair Ephrati)

- Value Base Ltd y el cónyuge de D. Yair Ephrati, tiene una participación del 75% y el 25% respectivamente en Value Base Mergers and Acquisitions Ltd. que es una de las entidades con las que la Sociedad Gestora ha suscrito algún contrato de prestación de servicios.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, mantiene una participación en una entidad denominada Nettle Bay, S.L. cuyos objetos sociales y actividades de negocio son similares a aquellas a las que desempeña la Sociedad.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas con socios en la sociedad Aura Asset Management, S.L., en el que una parte de su objeto social es similar el objeto social de la Sociedad.

19. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 de régimen SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012.

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

No aplica

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

Se ha constituido una reserva legal de 75 mil euros aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 29 de abril de 2022 en relación con el resultado del ejercicio de 2021.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Los Dividendos del ejercicio de 2021 se han distribuido en mayo de 2022 (ver Notas 1 y 6) cuya procedencia es de ventas y rentas sujetas a un gravamen del 0%.

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

No se han distribuido reservas.

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

Los Dividendos del ejercicio de 2021 se han distribuido en mayo de 2022 y fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 29 de abril de 2022 (ver Notas 1 y 6).

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

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

No aplica

21. Hechos posteriores

Con fecha 25 de enero de 2023, el Socio Único de VBA SUB-2018 S.L.U., realizó una aportación de socios por importe de 1.000.000 de euros.

Con fecha 28 de febrero de 2023, la Sociedad ha dispuesto de 500.000 euros de capital que tenía pendiente de disponer de un préstamo hipotecario.

Con el objeto de poner en marcha el proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad instruido por estos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, la Sociedad suscribió el 13

de marzo de 2023 con Credit Suisse AG Sucursal en España un mandato de comercialización de acciones. En virtud del referido mandato, Credit Suisse procederá a promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Dominante para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio de14 unidades, 3 trasteros y 16 parking	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, Madrid.	19/11/2015
Edificio de 6 unidades y 5 trasteros	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
4 unidades, 2 trasteros y 1 parking	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
5 unidades y 5 trasteros	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Edificio de 6 unidades	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
5 unidades	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 unidades y 31 trasteros	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Edificio de 16 unidades	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Edificio de 8 unidades	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Edificio de 7 unidades	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
1 local comercial y 12 unidades	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
Edificio de 12 unidades	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Edificio de 29 unidades	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 unidades y 35 parking	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

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

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022 y del Informe de Gestión del ejercicio 2022

El Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. con fecha 21 de marzo de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el informe de gestión del ejercicio 2022. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Fernando Ernesto Acuña Ruiz
(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephrati
(Miembro del Consejo de Administración)

Juan Manuel Soldado Huertas
(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido Nouberger
(Miembro del Consejo de Administración)

Juan José Nieto Bueso
(Miembro del Consejo de Administración)

Yerhayau Manne
(Miembro del Consejo de Administración)

Iñigo Sánchez del Campo Basagoiti
(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)

Informe de Gestión del ejercicio 2022

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("**VBARE**" o la "**Sociedad**") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

VBARE comunicó con fecha 13 de mayo de 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, las acciones de VBARE fueron admitidas a negociación en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") siendo el valor de emisión de las acciones 12,9 euros por acción.

La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 25.990 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 7,20 euros. La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2021 se situaba en 25.810 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 7,15 euros.

El Consejo de Administración de VBARE, el cual está compuesto por 6 miembros (de los cuales 2 son independientes) desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

VBARE tiene suscrito un Contrato de Gestión con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"). No obstante, es el Consejo de Administración, el que en última instancia ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de VBARE, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la VBARE, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de VBARE.

2. Evolución y resultados de los negocios

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021 se han producido los siguientes hechos significativos:

- VBARE ha formalizado la venta 22 viviendas por un precio un 2,3% superior a la valoración de diciembre de 2021 y un 40% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

- La cifra de negocios de VBARE ha ascendido a 1.757 miles de euros, lo que supone un aumento respecto al ejercicio 2021 de un 6,2% explicado principalmente por un aumento de la ocupación, así como por el incremento de rentas de mercado. En relación a los activos similares, la cifra de negocios asciende a 1.653 miles de euros, lo que supone un incremento respecto al 31 de diciembre de 2021 del 21.6%.

- La ocupación neta media del ejercicio 2022 ha ascendido a 93,37% para aquellos activos estabilizados lo que supone un incremento respecto al ejercicio 2021, la cual ascendió a 86,31%.

- Durante 2022, VBARE ha obtenido financiación por importe de 1.5 miles de euros. Dicha financiación ha sido concedida con unas condiciones muy favorables, con un tipo de interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6. El Loan to Value (LTV) de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 asciende a 35%.

3. Evolución de la acción y acciones propias

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") desde el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

Durante 2022 se ha alcanzado un volumen de contratación de 536 miles de acciones y 3.824 miles de euros, equivalente al 14,8% del capital de la misma.

VBARE, a 31 de diciembre 2022 posee un total de 52.204 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.), Las acciones propias ostentadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 representan un 1.45% del capital social a dicha fecha.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, 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, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Tal como se estableció en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM"), VBARE tiene una política de dividendos (incluyendo prima de emisión) que consiste en la distribución de un dividendo igual a la mayor de las siguientes cantidades:

i) El 3% sobre el Patrimonio Neto consolidado anual; o
ii) El que resulte de la aplicación de la Ley de SOCIMIs.

El dividendo que en su caso sea aprobado, será abonado, siempre que se cuente con suficientes reservas disponibles en ese momento y dentro del régimen societario y fiscal aplicable, en dos pagos:

i) A través de un dividendo a cuenta -inicialmente previsto en o alrededor del tercer trimestre de cada ejercicio- ; y
ii) Un dividendo complementario a aprobar por la Junta General ordinaria de accionistas.

La obligación de distribuir dividendos descrita en este apartado se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios. No obstante, en tanto la VBARE no genere beneficios suficientes para que el Consejo de Administración pueda proponer su distribución, se valorará la posibilidad de repartir reservas disponibles tales como la reserva por prima de emisión.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas

en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Con fecha 28 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 840 miles de euros (0,237 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 4 de abril de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, ha aprobado la distribución del dividendo del ejercicio 2021 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 673 miles de euros (0,18647205 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 6 de mayo de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 1.181 miles de euros (0,332 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 5 de agosto de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

5. Período medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del estado de situación financiera en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	23	22
Ratio de operaciones pagadas	24	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	13
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	3.429	2.990
Total pagos pendientes	445	264

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

	2022	2021
	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.811	4.453
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	96%	96%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.211	2.785
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	94%	93%

6. El equipo

El equipo de profesionales que integran VBARE constituye una de sus principales fortalezas. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos. VBARE es un grupo de inversión inmobiliaria gestionada externamente por la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora trabaja en exclusiva – y con plena dedicación – para VBARE. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos, mercados de capitales y con un profundo conocimiento del mercado.

Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos periodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del activo. VBARE está

supervisada por un Consejo de Administración compuesto por 6 consejeros entre los que se cuenta con 2 independientes y un Director General que aglutinan competencias en el sector inmobiliario, en el campo de la valoración, normativo, financiero y legal.

Asimismo, la Sociedad cuenta con personal propio que asegura el día a día de las operaciones de la cartera de activos en propiedad, que incluyen las funciones de control financiero y operaciones, property management, comercialización y project management.

7. Gestión de riesgos

VBARE tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están supervisadas por el Consejo de Administración.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2022.

9. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 25 de enero de 2023, el Socio Único de VBA SUB 2018 S.L.U., realizó una aportación de socios por importe de 1.000.000 de euros.

Con fecha 28 de febrero de 2023, la Sociedad ha dispuesto de 500.000 euros de capital que tenía pendiente de disponer de un préstamo hipotecario.

Con el objeto de poner en marcha el proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad instruido por estos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, la Sociedad suscribió el 13 de marzo de 2023 con Credit Suisse AG Sucursal en España un mandato de comercialización de acciones. En virtud del referido mandato, Credit Suisse procederá a promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

10. Perspectivas para el ejercicio 2023

Tras la ratificación por parte de la Junta General celebrada en abril de 2022, en relación al inicio de una nueva fase de generación de liquidez para sus accionistas, la Sociedad ha continuado durante el ejercicio 2022 realizando desinversiones con resultados muy atractivos y manteniendo un performance operativo muy bueno en relación a los principales indicadores de la cartera. En el mes de marzo de 2023, la Sociedad, instruida por sus accionistas como resultado de los acuerdos adoptados por éstos los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, suscribió el 13 de marzo de 2023 con Credit Suisse AG Sucursal en España un mandato de comercialización de acciones. En virtud del referido mandato, Credit Suisse procederá a promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

Mientras este posible reemplazo en el capital de la Sociedad se lleva a cabo, el equipo gestor seguirá centrado en seguir añadiendo valor a su cartera actual.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Independent auditor´s report Consolidated Financial Statements and Consolidated Directors' Report at 31 December 2022

This version of our report is a free translation of the original, which was prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation

Independent auditor's report on the consolidated annual accounts

To the shareholders of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Opinion

We have audited the consolidated annual accounts of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2022, and the income statement, statement of comprehensive income, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes, all consolidated, for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the equity and financial position of the Group as at 31 December 2022, as well as its financial performance and cash flows, all consolidated, for the year then ended, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts* section of our report.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, that are relevant to our audit of the consolidated annual accounts in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice. In this regard, we have not rendered services other than those relating to the audit of the accounts, and situations or circumstances have not arisen that, in accordance with the provisions of the aforementioned legislation, have affected our necessary independence such that it has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Most relevant aspects of the audit

The most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgment, were considered to be the most significant risks of material misstatement in our audit of the consolidated annual accounts of the current period. These risks were addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these risks.

Most relevant aspects of the audit	How our audit addressed the most relevant aspects of the audit
Valuation of investment property	
At 31 December 2022, investment property accounts for 94% of the Group's assets. The Group applies the fair value model in accordance with IAS 40, recognizing any changes in that value in the consolidated income statement, as described in Note 3.3. Accordingly, the Group has recognized an income in the fair value of the investment property in its portfolio amounting to €1.691 thousand at 31 December 2022, as described in Note 6. The Group recognizes the market value of the investment property based on the valuations performed by independent experts. The valuations were performed in accordance with the Valuation and Appraisal Standards published by the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) of Great Britain, and the method has been described in Note 6 to the accompanying consolidated financial statements. The degree of uncertainty in the assumptions applied to the calculation of that market value and the level of estimations that exist in the valuation methods applied, together with the relevance of the heading in the context of the consolidated annual accounts, lead the valuation of investment property to be considered a most relevant aspect of the audit.	We obtained the investment property valuation prepared by independent management's experts and we applied the following procedures, among others: • Verification of the competence, capacity, and independence of the experts by obtaining confirmation and verification of their recognized prestige in the market, and we discussed the main aspects of the valuation at meetings held with the experts. • Verification that the valuation has been performed in accordance with the RICS method and may be used to value investment property in the consolidated financial statements. • Performance of selective tests to determine and verify the accuracy of the most relevant information provided by management to the appraisers and used by them in their valuation. • Verification of the adequacy of the method and assumptions used according to market conditions. As a result of the procedures carried out, we consider that the results of investment property valuation carried out by the Parent's management, falls within a reasonable range taking into account market conditions in place at the date to which it refers. Furthermore, we evaluated the sufficiency of the information disclosed in the financial statements prepared by VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and its subsidiaries regarding this matter, considering that it is consistent and reasonable.

Emphasis of matter

We draw attention to note 20 of the consolidated annual accounts, which describes the liquidity generation process for the shareholders of the Parent Company instructed by them as a result of the resolutions adopted by the General Shareholders' Meeting of the Company on June 19, 2019 and April 29, 2022, through the signing of a share trading mandate to promote the trade of the shares that make up the parent company's share capital to thus allow their potential sale by the current owners.

Other information: Consolidated management report

Other information comprises only the consolidated management report for the 2022 financial year, the formulation of which is the responsibility of the Parent company's directors and does not form an integral part of the consolidated annual accounts.

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility regarding the consolidated management report, in accordance with legislation governing the audit practice, is to evaluate and report on the consistency between the consolidated management report and the consolidated annual accounts as a result of our knowledge of the Group obtained during the audit of the aforementioned financial statements, as well as to evaluate and report on whether the content and presentation of the consolidated management report is in accordance with applicable regulations. If, based on the work we have performed, we conclude that material misstatements exist, we are required to report that fact.

On the basis of the work performed, as described in the previous paragraph, the information contained in the consolidated management report is consistent with that contained in the consolidated annual accounts for the 2022 financial year, and its content and presentation are in accordance with the applicable regulations.

Responsibility of the Parent company's directors for the consolidated annual accounts

The Parent company's directors are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts, such that they fairly present the consolidated equity, financial position and financial performance of the Group, in accordance with IFRS-EU and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for such internal control as the aforementioned directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated annual accounts, the Parent company's directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the aforementioned directors either intend to liquidate the Group or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Auditor’s responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated annual accounts.

As part of an audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Parent company's directors.

- Conclude on the appropriateness of the Parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated annual accounts, including the disclosures, and whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

- Obtain sufficient and appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Parent company's directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the significant risks communicated with the directors of the Parent company, we determine those risks that were of most significance in the audit of the consolidated annual accounts of the current period and are, therefore, considered to be the most significant risks.

We describe these risks in our auditor’s report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

22 March 2023

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Annual Consolidated Financial Statements at 31 December 2022 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU), and Consolidated Directors' Report of the year 2022

INDEX

	Page
Consolidated Statement of Financial Position	3-4
Consolidated Income Statement	5
Consolidated Statement of Comprehensive Income	6
Consolidated Statement of Changes in Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9 - 44
Appendix I and II	45 – 46
Consolidated Directors' Report	

Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2022 and 31 December 2021

(€ Thousand)

Assets	Notes	31 December 2022	31 December 2021
Non- Current Assets		**66,296**	**64,374**
Property, plant and equipment		29	32
Investment properties	6	66,060	64,144
Non - Current financial assets	7	207	198
Current Assets		**3,967**	**5,895**
Advance to suppliers	7	41	60
Trade and other receivables		781	394
Trade debtors	7	122	155
Other receivables from Public Administrations	12	659	239
Short term accruals		60	49
Cash and cash equivalents	7, 8	3,085	5,392
Total Assets		**70,263**	**70,269**

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2022.

Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2022 and 31 December 2021

(€ Thousand)

Equity and Liabilities	Notes	31 December 2022	31 December 2021
Net Equity		**44,405**	**46,368**
Share capital	9	18,049	18,049
Share Premium	9	15,259	17,280
Treasury shares	9	(533)	(684)
Retained earnings	9	11,630	11,723
Non-current Liabilities		**23,542**	**22,095**
Non-current financial liabilities		23,542	22,095
Bank Borrowings	7,11	23,216	21,758
Other financial liabilities	7	326	337
Current Liabilities		**2,316**	**1,806**
Current financial liabilities		936	662
Bank Borrowings	7,11	936	662
Trading creditors and other accounts payable		1,380	1,144
Trade Payables	7	958	733
Trade payables, management company and others	7,16	232	220
Accruals, wages and salaries	7	59	23
Other payables with Tax Administration	12	101	55
Advances from creditors	7	30	113
Equity and Liabilities		**70,263**	**70,269**

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2022.

Consolidated Income Statement for the year ended 31 December 2022 and 31 December 2021

(€ Thousand unless otherwise stated)

Continuing operations	Note	31 December 2022	31 December 2021
Gross Rental income	6	1,920	1,792
Other operating income	6	36	23
Personal expenses	13	(503)	(432)
General and administrative expenses	13	(1,945)	(2,002)
Realize gain (Loss) and change of fair value on investment properties	6	1,615	1,156
Operating result		**1,123**	**537**
Finance result	13	(475)	(512)
Profit for the period		**648**	**25**
Corporate income tax	12	-	-
Profit for the period attributable to the shareholders		**648**	**25**
Basic and diluted earnings per share (Euro)	9	**0.18**	**0.01**

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2022.

Consolidated Statement of Comprehensive Income for the year ended 31 December 2022 and 31 December 2021

(€ Thousand)

	Note	31 December 2022	31 December 2021
Profit for the year		**648**	**25**
Other comprehensive income:			
Items that may subsequently be reclassified to results		-	-
Items that will not be reclassified to results		-	-
Total comprehensive income for the year		**648**	**25**
Attributable to the Parent Company's shareholders		**648**	**25**

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2022.

Consolidated Statement of Changes in Equity for the year ended 31 December 2022 and 31 December 2021

(€ Thousand)

	Share Capital	Share Premium	Treasury shares	Retained earnings	Total
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2021	**18,049**	**20,605**	**(518)**	**11,722**	**49,858**
Profit for the year	-	-	-	25	**25**
Transactions with shareholders					
Distribution of share premium	-	(3,325)	-	-	**(3,325)**
Operation with treasury shares	-	-	(166)	-	**(166)**
Capital gains (losses) of treasury shares	-	-	-	(24)	**(24)**
FINAL BALANCE AS AT 31 DECEMBER 2021	**18,049**	**17,280**	**(684)**	**11,723**	**46,368**
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2022	**18,049**	**17,280**	**(684)**	**11,723**	**46,368**
Profit for the year	-	-	-	648	**648**
Transactions with shareholders					
Distribution of share premium	-	(2,021)	-	-	**(2,021)**
Distribution of dividend	-	-	-	(662)	**(662)**
Operation with treasury shares	-	-	151	-	**151**
Capital gains (losses) of treasury shares	-	-	-	(79)	**(79)**
FINAL BALANCE AS AT 31 DECEMBER 2022	**18,049**	**15,259**	**(533)**	**11,630**	**44,405**

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2022.

Consolidated Statement of Cash Flows for the year ended 31 December 2022 and 31 December 2021

(€ Thousand)

	Note	31 December 2022	31 December 2021
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		**(755)**	**(319)**
Profit for the year		**648**	**25**
Adjustments required to reflect the cash flows from operating activities:		**(1,403)**	**(344)**
Income and expenses not involving cash flows:		**(1,151)**	**(743)**
- Capital gains (losses) of treasury shares		(79)	(24)
- Depreciation of Property, Plant and equipment		3	4
- Loss (Gain) from fair value on investment properties	6	(1,615)	(1,156)
- Variation in provisions and losses on bad debts	7	65	(79)
- Finance income	13d	-	-
- Finance expense	13d	475	512
Changes in operating asset and liability items:		**(252)**	**399**
- Trade receivables and other accounts receivables		(463)	4
- Trade payables and other accounts payables		211	395
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES		**(302)**	**6,222**
- Payments for Property, Plant and equipment		-	-
- Payments for investment properties	6	(3,742)	(2,485)
- Collections from selling investments properties	6	3,440	8,707
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		**(1,250)**	**(4,175)**
- Payments on acquisitions of treasury shares	9	(59)	(226)
- Collections on disposals of treasury shares	9	210	60
- Distribution of share premium	9	(2,021)	(3,325)
- Distribution of dividends	9	(662)	-
- Collections from bank financing (net of arrangement fees)	11	3,460	3,059
- Payments for bank financing	11	(2,178)	(3,743)
Net increase in cash & cash equivalents		**(2,307)**	**1,728**
Cash & cash equivalents at beginning of the year	8	**5,392**	**3,664**
Cash & cash equivalents at the end of the year	8	**3,085**	**5,392**

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2022.

Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2022

1. General information

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (hereafter the "**Company**" or the "**Parent Company**"), is a private company, which was incorporated on 5 March 2015, in Spain in accordance with the revised text of the Capital Companies Act approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July ("the Capital Companies Act") by public deed executed before the notary of Madrid, Mr. Antonio Morenés Gilés, with number 267/15 of its protocol, filed in the Madrid Mercantile Registry, volume 33,274, sheet 61, section 8, page M-598783, entry 1. Its registered office is at Calle General Castaños, 11, 1º Izq. 28004 - Madrid.

On 21 of April 2015 the Company changed its corporate name from VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. to VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI, S.A., by public deed executed before the notary and registered in the Mercantile Registry of Madrid.

On the same date, it was publicly registered the minute of the Universal Meeting of Shareholders held on 23 March 2015 where it was agreed to apply the scheme for the Spanish Real Estate Investment Trust Regime (hereafter "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" or "SOCIMI"), regulated by the Law 11/2009, of October 26, also, amended by the Law 16/2012, of 27 December.

Afterwards, on 13 of May 2015, and with retroactive effects from the financial year beginning since its incorporation, on 5 March 2015, the Company formally informed to the Tax Authorities of its tax registered office, the option chosen by its shareholders to be eligible for the SOCIMI special regime regulated by the SOCIMI Law 11/2009, of October 26, amended by the Law 16/2012, of 27 December.

On 7 September 2016, the General Shareholders' Meeting of the Company resolved to change its corporate name to the current one (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.). These resolutions were formalized into public deed before notary public on 21 September 2016 and registered with the Mercantile Registry of Madrid on 28 September 2016 and 6 October 2016.

All the shares of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. are listed since 23 December 2016, and they are traded on the market for BME Growth of BME MTF Equity (formerly alternative stock Market "MAB").

The Company's main activity is the acquisition, development and management of real estate investment properties in Spain for leases purposes under the Law 11/2009 of October 26, also, amended by the Law 16/2012, of 27 December regulating the Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversion en el Mercado Inmobiliario (the "**SOCIMI**" Law).

Its corporate objects according to its bylaws consist in:

a. The acquisition and refurbishment and development of urban properties for leasing purposes. Development activity includes the rehabilitation of buildings in the terms established by Law 37/1992, of 28 December, of the Value Added Tax.

b. The ownership of interests in the share capital of other Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) or other companies not resident in Spain with a corporate object identical to that of the former and that are subject to a regime similar to that established for the SOCIMI in relation to the mandatory, legal or statutory profit distribution policy.

c. The ownership of interests in the share capital of other companies, resident or not in Spain, which its main corporate object is the acquisition of urban properties for leasing purposes, that are subject to a regime similar to that established for the SOCIMI in relation to the mandatory, legal or statutory profit distribution policy and meet the investment requirements regulating the SOCIMIs.

d. The ownership of shares or ownership interests in property Collective Investment Undertakings ("Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria") governed by the Collective Investment Undertakings Law 35/2003, of 4 November. The Company is regulated in accordance with the Capital Companies Act.

e. Any other activities ancillary to those referred to above, meaning any activities generating, in the aggregate, less than 20% of the income of the Company for each tax period or otherwise deemed ancillary in accordance with applicable laws from time to time.

SOCIMI Regime

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. is regulated in accordance with the Law 11/2009, of October 26, also, amended by the Law 16/2012, of 27 December, governing Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. On the Articles 3 to 6 of the mentioned law it is stated the main requirements and obligations to be complied with by this kind of companies:

Investment requirements (Art. 3)

1. The SOCIMI must have invested at least 80% of the value of their assets in urban properties for leasing purposes, in land to develop properties to be earmarked for that purpose, provided that development begins within three years following its acquisition, and in equity investments in other companies referred to in Article 2.1 of above-mentioned Law 11/2009, of October 26.

   The mentioned percentage will be calculated on the consolidated balance sheet in the event that the Parent Company of a group according to the criteria set out in Article 42 of the Code of Commerce, regardless of the residence and the obligation to prepare Consolidated Financial Statements. The group will be composed exclusively by the SOCIMI and the other entities that paragraph 1 of Article 2 of the Law that regulates concerns.

   The asset value is determined by the average of the quarterly individual or consolidated balance sheets of each financial year. The Company can choose to calculate that value by substituting the book value by the market value of the elements of such balance sheets, which apply to all balances sheet for the financial year.

2. At least 80% of the income for the fiscal year corresponding to each year, excluded those arising from the transfer of the shares and investment properties used by the Company to achieve its main corporate object, once the retention period referred to below has been elapsed, should arise from the lease of investment properties and from dividends or profit on shares coming from the aforementioned investments.

   This percentage will be calculated on the consolidated result in the event that the Company is the parent of a group according to the criteria set out in Article 42 of the Code of Commerce, regardless of the residence and the obligation to prepare Consolidated Financial Statements. The group will be composed exclusively by the SOCIMI and the other entities that paragraph 1 of Article 2 of the Law that regulates concerns.

   The Company is the parent company of the VBARE Group (hereafter 'the Group'), accordingly, the requirements as explained above will be calculated based on the consolidated figures of the Group.

3. The investment properties included in the Company's assets should remain leased for at least three years. The time during which the properties have been made available for lease will be included in calculating this term, with a maximum of one year.

   In this sense, the period shall begin:

   a) Regarding real estate assets owned by the Company before having opted for the Socimi Regime, the period would be computed from the initial date of its first tax period in which the special tax regime set out in the act, provided that at such date the property were leased or offered for lease.

   b) Regarding real estate assets subsequently acquired or promoted by the Company, from the date on which they were leased or offered for lease for the first time.

   Regarding shares in entities as specified in paragraph 1 of Article 2 of the act, they shall be maintained by the Company for at least three years from its acquisition or, if applicable, from the beginning of the first tax period in which the special tax regime set out in the act is applied.

Obligation of being listed on a regulated market or in a multilateral trading system (Art. 4)

The shares of the SOCIMI must be admitted to trading on a Spanish regulated market or a multilateral system Spanish negotiation or any other Member State of the European Union or the European Economic Area or in a regulated market of any country or territory with in which there is an effective exchange of tax information, continuously throughout the whole tax period. The shares must be nominative.

Minimum capital required (Art. 5)

The minimum share capital figure is set at Euro 5 Million.

Results Distribution Obligation (Art. 6)

The Company must distribute as dividends, after fulfilling the mercantile requirements:

- 100% of profits from dividends by entities as stated in paragraph 1 of Article 2 of the Law 11/2009.
- At least 50% of the profits derived from the transfer of the investment properties and shares as stated in paragraph 1 of Article 2 of the Law 11/2009, made after expiry of the minimum holding periods, affected to its main corporate object. The rest of these benefits must be reinvested in other investment properties or shares affecting the attainment of that objective, within the three years following the date of transmission.
- At least 80% of the rest of the profits obtained. When the dividend distribution is made out of reserves from profits of a year in which has been applied the special tax regime, the distribution will necessarily be taken as previously described.
- Additionally, since the approval of Law 11/2021, of July 9, 2002, on measures to prevent and combat tax fraud, as from fiscal years beginning on January 1, 2021, companies and groups under the SOCIMI regime must pay a special tax of 15% on undistributed profits.

The agreement for the distribution of dividends must be agreed within six months following the end of each financial year and paid within the month following the date of the distribution agreement.

The obligation to distribute dividends described above will be according to regulations in force and will only work in the event that the Company records profits under Spanish accounting principles.

However, the company intends to propose the distribution of a dividend (including the share premium, in case the Company does not generate profits in accordance with Spanish accounting principles) equivalent to 3% of the opening balance of the Consolidated Net Equity according to IFRS – EU. This annual amount will be paid in two instalments corresponding to 1,5% each, the first during the third quarter and the second after the approval of the annual accounts of the Company. For this purpose, the General Shareholders' Meeting of the Parent Company held on 12 December 2017, at the proposal of the Board of Directors of the Parent Company, approved the execution of a distribution of share premium among the shareholders in proportion to their stake in the share capital figure of the Parent Company. It has been delegated to the Board of Directors the execution of said agreement as well as for the determination of the date of payment and amount to be distributed.

On May 4, 2021, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 828 thousand euros (0.232 euros per share), which become effective on May 11, 2021, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On July 30, 2021, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 2,497 thousand euros (0.700 euros per share), which become effective on August 10, 2021, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On March 28, 2022, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 840 thousand euros (0.237 euros per share), which become effective on April 4, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On April 29, 2022, the General Shareholders Meeting of the Parent Company agreed to distribute a dividend related to 2021 result according to Spanish General Accepted Accounting Principles as per their stand-alone annual accounts. The gross dividend approved amounted to 673 thousand euros (0.18647205 euros per share) which become effective on May 6, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Additionally on July 28, 2022, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 1,181 thousand euros (0.332 euros per share), which become effective on August 5, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

As established the first Transitional Provision of the Law 11/2009 of October 26, amended by Law 16/2012, of 27 December, the SOCIMI can opt for the application of the special tax regime under the terms

established in Article 8 of that Law, even if the requirements are not completed, but such requirements are met within two years from the date since the Company opted for the SOCIMI regime.

As of December 31, 2022, and 2021, the Company meets all the requirements of the SOCIMI regime according to the Parent Company's Directors.

The failure to comply with any of the above conditions means that the Company will be taxed under the general corporate income tax regime, from the tax period in which such failure arises, unless it would be restored in the following year. In addition, the Company will be obligated to pay the quote of the currently tax period, and also the difference between the amount that the tax resulting from applying the general corporate income tax regime and the tax paid resulting from applying the SOCIMI regime in previous tax periods, subject to corresponding interest, recharges and penalties, if any, may be applicable.

The tax rate of the SOCIMI in the Corporate Income Tax is set at 0%. However, if the dividends that SOCIMI distribute to its shareholders with a holding percentage higher than 5% are exempt or taxed at a rate lower than 10%, the SOCIMI is subject to a special tax rate of 19%, which will be considered as corporate income tax on the amount of dividend distributed to such shareholders. To be applicable, this special rate must be satisfied by the SOCIMI within two months from the date of the dividend distribution.

The Company is the parent of a group of companies, and presents its Consolidated Financial Statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS - EU). As at 31 December 2022 and 2021, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. is the parent company of the VBARE Group.

1.1. Subsidiaries

The Company is the parent company of a group of companies and is therefore the Parent Company of the following subsidiary as at 31 December 2022 and 31 December 2021:

Company name	Address	Activity	Shareholding %	Consolidation Method
VBA SUB 2018, S.L.U.	Spain	Real Estate	100% - direct	Full consolidation

On September 26, 2018, the Company acquired 100% of the shares of VBA SUB 2018, S.L.U. (the "Dependent Company") (previously named "Milandia Investments, S.L.U) for an amount of 3 thousand euros. Since 18 February 2020, the registered office and tax domicile of this subsidiary is calle General Castaños 11, 1º Izq. 28004, Madrid.

On September 27, 2018 the Parent Company as sole shareholder of VBA SUB 2018, S.L.U. decided to opt for the Socimi regime with retroactive effect from January 1, 2018.

1.2. Management Agreement

The following information highlights the most relevant points of certain management agreements originally signed in English language.

On 15 April 2015 the Company and VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., a private Spanish company, (the "**Management Company**") signed a management agreement (as amended) (hereafter the "**Management Agreement**") which determines the relationship between the parties. The Management Agreement. describes the main services that the Management Company will be rendering to the Company on an exclusive basis. A description of some of these services is the following:

1) Management of the acquisitions or sales of the assets, refurbishments, maintenance, insurance, rental of the properties, IT platform, overseeing of the property management, and coordination with the Company's legal advisor and with the origination companies to validate opportunities and present such to the Board of Directors, as well as to acquire, lease, sell, transfer or otherwise exchange or dispose of real estate properties on behalf of the Company and to enter and execute any agreement, contract, or arrangement in relation with the purchase, acquisition, holding, lease, exchange, transfer, sell or disposal of any property or property related investment, among other.

2) Provide the Company with services of Key Executive.

3) Provide the Company with strategic services, including formulating the general investment policy of the Company, assistance in locating investment opportunities, raising of capital and other funds by the Company and assistance in locating and contracting with service providers, as well as entering into financing agreements and ancillary agreements or documents on behalf of the Company.

The Management Agreement took effect on 2 July 2015, the date on which initial funds were raised by the Company. According to the Management Agreement, all of the following definitions and calculations are made in accordance and over the consolidated financial statements under IFRS-EU.

a) **"Management fee"**: The Management Company shall be entitled to receive a Management Fee which will be calculated quarterly (as defined in the Management Agreement), starting as of the calendar quarter on which the Company has made its first real estate investment. The Management Fee for the Relevant Quarter (as defined in the Management Agreement) will be the result of multiplying 0.25 in the Relevant Management Fee Percentage and in the FS Asset (as defined in the Management Agreement).

In any case, VAT shall be added to all payments made in accordance with this section.

b) **"Relevant Management Fee Percentage"** means, the percentage set forth in the table below, with respect to the FS Asset:

FS Asset (Euro Million)	Progressive Management Fee as a Percentage of the FS Asset
0 to 60	1%
60.01 to 120	0.9%
120.01 to 250	0.8%
250.01 to 500	0.7%
Above 500	0.6%

c) **"Success fee"**: The Company shall pay the Management Company a Success Fee at a rate of 16% multiplied by (1+ applicable VAT rate) of the profit obtained by the Company resulting from its consolidated financial statements prepared under IFRS-EU, The Success Fee shall be subject to a Catch Up Mechanism (including Catch Up for previous years with respect to which the Accrued Catch Up Amount was not fully paid) and shall only be paid after and subject to meeting the minimum Hurdle Rate Amount (at a rate of 8% calculated severally for each annum, based on the formula set forth in the Management Agreement), and subject to a high water mark mechanism (applied on an annual basis), it being clarified that the Success Fee shall be calculated severally for each annum (as defined in the Management Agreement).

The Company shall pay to the Management Company the Success Fee on the following dates:

(a) For any Relevant Annum, within 7 Business Days of the execution date of the Company's audited annual consolidated financial statements for such Relevant Annum;

(b) To the extent the Company is liquidated during a Relevant Annum – on the date of the Company's liquidation.

The Management Company shall have the option, by providing the Company with written notice no later than 31 December of each Relevant Annum to receive all or a part of the Success Fee for such Relevant Annum in listed and tradable shares of the Company. The amount of shares to be issued to the Management Company shall be the result of dividing the Success Fee (excluding VAT) by the quoted price per share of the Company based on the average trading price during the 30 trading days prior to the exercise and consummation of such option. VAT shall be paid in immediately available funds, even if the Success Fee is paid in Company shares, as provided in this clause.

The success fee was valid until December 31, 2018, and new success fee enter in force as amended and described in Note 1.3 below.

d) **Expenses**: Except for the Management Company Costs and Expenses (as defined in the Management Agreement), the Company shall bear all the costs and expenses related to its business activity. The Company shall bear all costs and expenses relating to its establishment,

including all costs relating to the registration and incorporation of the Company; costs relating to the Initial Offering, agent fees and so forth.

e) **Term of the Management Agreement**. The Management Agreement shall be subject to an initial term of five years (the "**Initial Period**") and neither party may terminate this agreement during the Initial Period except in the circumstances set out in the Management Agreement, After the Initial Period shall have elapsed, this Management Agreement shall continue to be in force for consecutive three years renewal periods without any actions required by either of the Parties, except that at any time, after the end of the Initial Period, each of the Management Company and the Company (by resolution of the shareholders of the Company passed by a majority of at least 75% of the Company's voting rights), shall have a right to terminate the Management Agreement, by giving the other party a 180 days prior notice.

1.3. Amendment to the Management Agreement

On June 19, 2019, the Company´s shareholders and the Management Company´s shareholders approved to amend the Management Agreement (the "Amendment") in the following terms and always subjected to the success of the capital increase approved on June 19, 2019, by VBARE´s Shareholders Meeting in a minimum amount of 12,500,000 euros, which was accomplished on August 2, 2019:

1. From January 1, 2019, the success fee is calculated as a 16% plus Value Added Tax of the Distributable Amount of the Relevant Year (as defined in the Amendment) (the "**new Success Fee**"). The new Success Fee shall only be paid after and subject to meeting an annual Hurdle Rate of 6% and based on a fully Catch-Up mechanism. The Success Fee is subjected to annually high-water mark mechanism which is reflected in the definitions and formulas in the Amendment.

2. The Distributable Amount of the Relevant Year derived, inter alia, from the annual increasing in the Company share price, which will be the difference between the weighted average Company's end year share price in the last 90 trading days, but not less than 15.7 euros per share, adjusted for dividends, other distributions and capital increase made during the relevant year.

3. The new Success Fee will be paid in ordinary shares of the Company, except for the applicable Value Added Tax that will be paid in cash.

4. The Company shall pay the new Success Fee to the Management Company within seven Business Days from the date on which the Company's general shareholders meeting approves the Consolidated Annual Accounts according to the IFRS of the Relevant Year.

5. Additionally, it has been agreed that the termination date of the Management Agreement will be 31 December 2024 unless the Company starts its own liquidation before 31 December 2024. In this case the Management Agreement will be extended for two additional years until 31 December 2026, or until the date of liquidation of the Company.

6. In the event of termination of the Management Agreement, the Company shall not pay the Management Company any Termination Fee, if (a) the liquidation of the Company occurs, or (b) a breach of the Management Agreement by the Management Company declared by a competent court or authority, or (c) starting from April 2020, as part of a successful tender offer subject that at least 75% of the Company´s shareholders approve to terminate the Management Agreement with a minimum 180 days' notice period.

   A liquidation of the Company can occur also as from the calendar year 2022 if (a) the net equity of the Company, according to the audited IFRS consolidated annual accounts, as at 31 December 2021 is lower than 100,000,000 euros or (b) the average daily trading volume during 2021 is lower than 75,000 euros. The Parent Company has not complied with either of the two conditions. To implement the process of generating liquidity for the Parent Company's shareholders instructed by them as a result of the resolutions adopted by the Company's General Shareholders' Meeting on June 19, 2019, and April 29, 2022, the Company entered into a share trading mandate on March 13, 2023, in order to acquire the current investors its shares. (See Note 20).

7. In the event of termination of the Management Agreement before 31 December 2024, except per clause 6 above, because at least 75% of the Company´s shareholders approve to terminate the Management Agreement, the Company shall pay to the Management Company a termination fee

("**Termination Fee**") equal to the sum of (i) the management fee paid in the year previous to the termination, multiplied by two, and (ii) the annual success fee to be paid for the two calendar years following the date of termination of the agreement.

8. In the event of tender offer, the new Success Fee will be paid in cash, and the Distributable Amount of the Relevant Year as describe above will derived from the price per share paid in the tender offer and all the definitions shall be construed accordingly to the date of the actual execution.
9. In the event of liquidation of the Company, the Management Company will manage the liquidation of the Company's assets, including assets portfolio, repayment of all debts by the Company and subsequently distribute the liquidation's proceeds to shareholders with the majorities applicable by law, subject to the fulfilment of clause 1 above. In such event, the Company shall sell or dispose of its entire portfolio (on a consolidated basis) and distribute to shareholders all amounts in cash resulting from such distribution or otherwise available upon compliance with all its legal and contractual obligations.

2. Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements

These Consolidated Financial Statements were obtained from the accounting records of the Parent Company and its subsidiary as of 31 December 2022 and are presented in accordance with the International Financial Report Standards (IFRS) and the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) as adopted by the European Union (together, IFRS-EU), pursuant to Regulation (EC) No, 1606/2002 of the European Parliament and Council and successive amendments.

The comparative figures included in the Consolidated Financial Statements refer to the year ended 31 December 2021.

VBARE Iberian properties Socimi, S.A. stand-alone and consolidated annual accounts for the fiscal year ended 31 December 2021 were issued by the Board of Directors on 28 March 2022 and approved by the shareholders in a General Shareholders Meeting on 29 April 2022.

The Parent Company's Directors have prepared these Consolidated Financial Statements for year ended 31 December 2022 on a going-concern basis.

The preparation of these Consolidated Financial Statements in conformity with IFRS-EU requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires that Directors exercise judgment in the process of applying the Group's accounting policies. In Note 4 of the current notes are disclosed the areas that require a higher level of judgment or complexity and areas where assumptions and estimates have a significant effect on the Consolidated Financial Statements.

During the year ended 31 December 2022 there were no significant changes on estimates made at the end of the previous fiscal year.

The presentation currency of the Consolidated Financial Statements is the Euro, which is the Group's functional currency.

The figures stated in these Consolidated Financial Statements are expressed in Euro Thousand, unless otherwise stated.

New IFRS - EU standards, amendments and IFRIC interpretations issued

a) Standards, modifications and mandatory interpretations for all years beginning on 1 January 2022:

- Amendments to IAS 16 – "Property, plant and equipment – Revenue before set in motion".
- Amendments to IAS 37 – "Onerous contracts – Cost of breaching a contract".
- Amendments to IFRS 3 – "Reference to Conceptual Framework".
- IFRS 1 Annual improvements - Cicle 2018-2020
- IFRS 9 Annual improvements - Cicle 2018-2020
- IFRS 16 Annual improvements - Cicle 2018-2020
- IAS 41 Annual improvements - Cicle 2018-2020

These amendments on the Consolidated Financial Statements of the company have not had a significant impact.

b) Standards, amendments, and interpretations that have not yet entered into force, but can be early adopted:

- IFRS 17 – "Insurances contracts".
- Amendments to IFRS 17– "Initial application of IFRS 17 and IFRS 9 — Information
- comparative".
- Amendments to IAS 1 - "Accounting Policies disclosures".
- Amendments to IAS 8 – "Definition of Accounting Estimates".
- Amendments to IAS 12 – "Deferred Tax Related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction".

These amendments on the Consolidated Financial Statements of the company have not had a significant impact.

c) Standards, amendments, and interpretations applied to existing standards that cannot be adopted in advance or that have not been adopted by the European Union:

- Amendments to IFRS 10 y IAS 28 – "Sale asset or contribution of assets between an investor and its associates or joint venture."
- Amendments to IFRS 16 – "Leases specifies requirements for seller-lessees to measure the lease liability in a sale and leaseback transaction".
- Amendments to IAS 1 – "Covenants".

If any of the above standards were adopted by the European Union or they could be adopted in advance, the Company will apply them with the corresponding effects in its financial statements.

These amendments or interpretations on the Consolidated Financial Statements will not have a significant impact.

The Administrators of the parent company have not considered the early application of the Rules and Interpretations detailed above and in any case their application will be considered by the Group once they have been approved, where appropriate, by the European Union.

3. Accounting policies

The main accounting principles, policies and measurement criteria used by the Group in preparing the current Consolidated Financial Statements and which are in conformity with the IFRS-EU in force at the date of the corresponding Consolidated Financial Statements are detailed below:

3.1. Consolidation policies

(a) Subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Group has control. The existence and effect of potential voting rights that are currently exercisable or convertible are considered when assessing whether the Group controls another entity. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are de-consolidated from the date that control ceases.

The acquisition method of accounting is used to account for business combinations by the Group. The consideration paid for the acquisition of a subsidiary consists of the fair value of the assets transferred, the liabilities incurred with the former owners of the acquired company and the equity shares issued by the Group. The consideration transferred includes the fair value of any asset or liability deriving from an agreement for contingent consideration. The identifiable assets acquired, and the liabilities and contingent liabilities assumed on a business combination are initially measured at fair value on the acquisition date. For each business combination, the Group may opt to recognize any non-controlling interest in the acquired at fair value or at the proportional part of the non-controlling interest of the amounts recognized in respect of the net identifiable assets of the acquired.

Related costs are expensed in the year in which they are incurred.

If the business combination is achieved in stages, the carrying value on the acquisition date of the acquirer's previously held equity interest in the acquired is re-measured at fair value at the acquisition date. Any gain or loss arising on this subsequent measurement is recognized in profit or loss for the year. Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognized at fair value on the acquisition date. Subsequent changes in the fair value of contingent consideration classified as an asset or a liability are recognized in accordance with IAS 39 in profit or loss or in other comprehensive income. Contingent consideration which is classified as equity is not re-measured and its subsequent settlement is recognized in equity.

Intercompany transactions, balances and unrealized gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealized losses are also eliminated. Amounts presented by the subsidiaries have been adjusted where necessary to adapt them to the Group's accounting policies.

(b) Changes in the ownership stakes in subsidiaries without any change in control

Transactions involving non-controlling shareholdings that do not result in a loss of control are recognized as equity transactions, i.e. as transactions with owners in their capacity as such. The difference between the fair value of the compensation paid and the acquired proportional amount of the carrying value of the subsidiary´s net assets is recognized under equity. Gains or losses on the disposal of non-controlling shareholdings are recognized under equity.

(c) Disposal of subsidiaries

When the Group ceases to have control, any shareholding retained in the Company is restated at fair value on the date on which control is lost, recognizing the change in the carrying value in the income statement. Fair value is the initial carrying value for the purposes of the subsequent recognition of the shareholding maintained as an associate, joint venture or financial asset. In addition, any amount previously recognized under other comprehensive income with respect to that company is recorded as if the Group had directly sold the related assets and liabilities. This could entail that the amounts previously recognized in the other comprehensive income are reclassified to the income statement.

3.2. Property, plant and equipment

Property, plant and equipment is stated at historical cost less depreciation. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of any component accounted for as a separate asset is derecognised when replaced. All other repairs and maintenance are charged to the consolidated income statement during the reporting period in which they are incurred.

Depreciation of property, plant and equipment, is calculated systematically using the straight-line method over the assets' estimated useful lives based on the actual decline in value brought about by operation, use and possession.

The estimated useful lives are as follows:

Property, plant & equipment	Useful life (years)
Furniture	5
Data-processing equipment	5

Any changes which, if appropriate, may arise in the residual value, useful life and depreciation method of an asset are reflected as changes in the accounting estimates unless it relates to an error. When the value of an asset exceeds its estimated recoverable amount, its value is reduced immediately to its recoverable amount.

Gains and losses on the sale of property, plant and equipment are calculated by comparing the revenue obtained with the carrying value and are recognised in the consolidated income statement.

3.3. Investment property

Investment property comprises buildings under construction and development for use as investment property, which are partially or fully held to generate revenue, profits or both, rather than for use in the production or supply of goods or services, or for the Group's administrative purposes or sale in the ordinary course of business. Investment property also includes land, buildings, other constructions and furniture held to earn rents or for capital appreciation upon disposal due to increases in their respective market prices in the future.

The Parent Company's Directors do not plan to dispose of these assets in the near future and have therefore decided to recognize them as investment property in the Consolidated Statement of Financial Position.

Investment property is initially carried at cost, including related transaction costs and financing costs, if applicable. Following initial recognition, investment property is carried at fair value.

Investment properties are stated at fair value at the end of the reporting period and are not depreciated in accordance with the provisions of IAS 40.

Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are included in the consolidated income statement in the period in which they arise.

Subsequent expenses are recognized at the asset's carrying value only when it is likely that future profits associated with the expenses will flow to the Group and the item's cost may be reliably measured. Other repair and upkeep expenses are recognized under expenses for the year in which they are incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is written off.

In accordance with IAS 40, the Group periodically determines the fair value of its investment property to ensure the fair value reflects the actual market conditions of the investment property at that date. Fair value is determined quarterly based on independent expert appraisals.

Initial direct costs incurred by the Group in negotiating and arranging an operating lease, such as letting fees, are added to the fair value of the leased investment properties and recognised as an expense over the minimum lease term on the same basis as the lease income, according to IAS 40 and IAS 17.

3.4. Leases

Leases are always classified as finance leases whenever the terms thereof reveal that the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee.

All other leases are classified as operating leases. As at 31 December 2022 and 31 December 2021, the Group has no finance leases.

Operating Lease

a) Group is the lessee:

Expenses arising from operating leases are charged to the consolidated income statement in the year in which it accrues.

b) Group is the lessor:

Income arising from operating leases is charged to the consolidated income statement in the year in which it accrues.

Any charges that might be made when entering into an operating lease is treated as an advance payment charged as income over the lease term, as they are assigned or receive the benefits of the leased asset on a straight-line basis.

3.5. Financial Assets

a) Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They are included in current assets, except for maturities over 12 months from the date of the consolidated statement of financial position are classified as non-current assets.

These financial assets are initially measured at fair value, including transaction costs that they are directly attributable and subsequently at amortized cost, recognizing the interest accrued based on their effective interest rate, defined as the rate that equals the value carrying the instrument with all its estimated cash flows to maturity.

Notwithstanding the foregoing, the trade receivables maturing in less than one year are measured both at the time of initial recognition and subsequently at their nominal value provided that the effect of not discounting flows are not significant.

At least at the year end, the necessary value adjustments are made to account for impairment when there is objective evidence that all receivables will not be collected.

The amount of the impairment loss is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate prevailing at the date of initial recognition. Value adjustments, and reversals, where applicable, are recognized in the consolidated income statement.

3.6. Financial Liabilities

a) Creditors and Payables

This includes trade and non-trade payables. Borrowings are classed as current liabilities unless the Company has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months as from the consolidated statement of financial position date.

Payables are initially recognized at fair value, adjusted for directly attributable transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The effective interest rate is the discount rate that brings the instrument's carrying amount into line with the expected future flow of payments to the maturity date of the liability.

Trade payables falling due in less than one year without a contractual interest rate are carried at their face value at both initial recognition and subsequent measurement, provided that the effect of not discounting flows is not significant.

The Group de-recognizes a financial liability when the obligation is extinguished.

When an exchange of debt instruments occurs, provided they have substantially different conditions, the lower of the original financial liability is recorded and the new financial liability is recognized. In the same way a substantial change in the current conditions of a financial liability is recorded. The difference between the carrying amount of the financial liability, or part thereof has been discharged, and the consideration paid, including attributable transaction cost, and which also includes any new different asset transferred cash or liabilities assumed, is recognized in the consolidated income statement it occurs.

When an exchange of debt instruments that do not have substantially different conditions, the original financial liability is not derecognized from the consolidated statement of financial position, recording the amount of commission paid as an adjustment to the carrying value occurs. The new amortized cost of a financial liability is determined by applying the effective interest rate, which is one that equals the carrying amount of the financial liability at the date of modification with the cash flows payable under the new conditions.

In the event of the renegotiation of existing debts, the financial liability is not deemed to change significantly when the lender of the new loan is the same as the initial lender and the present value of cash flows, including net fees, is not more than 10% higher or lower than the present value of cash flows payable on the original liability, calculated using the same method.

Borrowings

Financial debts are initially recognised at fair value, less any transaction costs incurred. Financial debts are subsequently carried at amortised cost: any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the consolidated income statement over the period of the borrowings using the effective interest method.

3.7. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include petty cash, bank accounts and deposits with credit institutions and highly liquid investments, including short-term, highly liquid deposits that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Also, the balance of "Cash and cash equivalents" includes a certain amount which is considered restricted, whose management have been entrusted to the liquidity provider (Renta 4 Banco, S.A.) in order to facilitate the liquidity of the transactions affecting shares in the Company.

3.8. Share capital

Share capital consists of nominative ordinary shares.

The costs of issuing new shares are recognized directly in equity as a reduction in share premium.

In the event that the Company acquires treasury shares, the compensation paid including any incremental cost that is directly attributable, is deducted from equity until the shares are redeemed, issued again or otherwise disposed of. When treasury shares are subsequently sold or reissued, any amount received is taken to equity net of directly attributable incremental costs.

3.9. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated as the ratio between net profit attributable to the Parent Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year or period, excluding the average number of shares of the Parent Company held the Group companies.

3.10. Provisions

A provision in accordance with IAS 37 is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. Provisions are not recognized for future operating losses.

Provisions are carried at the present value of forecast payments that are expected to be required to settle the obligation, using a rate before taxes that reflects the current market assessment of the time value of money and the specific risks of the obligation. The adjustments to the provision due to the restatement are recognized as a financial expense as they would have been accrued.

Provisions maturing in one year or less, the financial effect of which is immaterial, are not discounted. When it is expected that a portion of the payment necessary to cancel the provision will be reimbursed by a third party the reimbursement is recognized as an independent asset, provided that receipt of the reimbursement is practically certain.

The services received under the Success Fee agreement have been treated following IFRS 2 "*Share-based payments*", recognized as a liability at fair value.

3.11. Employee benefits

a) Severance payments

Termination benefits are paid to employees as a result of the Group's decision to terminate its employment contract before the normal retirement age or when the employee agrees to voluntarily resign in exchange for such benefits. The Group recognizes these benefits when there is a proved commitment to terminate the employees in accordance with a detailed formal plan without possibility of withdrawal or to provide termination benefits as a result of an offer to encourage a voluntary resignation. Benefits that will not be

paid in the twelve months following the consolidated statement of financial position date are discounted to their present value.

b) Profit sharing and bonus plans

The Group recognizes a liability and an expense for bonus and profit sharing based on a formula that takes into account the profit attributable to its shareholders after certain adjustments. The Group recognizes an accrual when it is contractually bound or when practice in the past has created an implied obligation.

3.12. Revenue recognition

Revenue is recognized in profit or loss when it can be measured reliably, it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group and the costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably. Revenues from rental incomes are recognized as fair value of the consideration less trade discounts, volume discounts and taxes.

When the Group acts as a principal and is exposed to the risks associated with the transaction, revenues are presented on a gross basis. When the Group acts as an agent and is not exposed to the risks and rewards associated with the transaction, revenues are presented on a net basis. Revenues are measured at the fair value of the consideration less any trade discounts, volume rebates and returns.

Rental income

Rental income is recognised on a straight-line basis over the best estimate of the term of the lease. In the event that a lease contract is terminated earlier than expected, the registration of the outstanding rent or bonus is recorded in the last period before the end of the contract.

3.13. Operating segment information

Information on operating segments is reported on the basis of the internal information supplied to the ultimate decision-making body, the Board of Directors, which have been identified as the highest decision-making authority, being responsible for allocating resources and assessing the performance of operating segments.

The members of the Board of Directors have established that the Group has only one activity segment as at the date of these Consolidated Financial Statements.

3.14. Income taxes

General Tax regime

The expense or income from the income tax includes both current and deferred taxes. Taxes are recognized in profit or loss, except to the extent that they relate to items recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is also recognized in other comprehensive income or directly in equity, respectively.

The current tax expense is calculated based on the laws approved or about to be approved at the balance sheet date in the countries in which the Company operates and those that generate positive taxable bases. The Directors periodically evaluate the positions taken in the tax returns regarding situations in which the applicable tax regulation is subject to interpretation, and, if necessary, establishes provisions based on the amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred taxes are recognized for temporary differences that arise between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the annual accounts. However, deferred taxes are not recognized if they arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction, other than a business combination, which, at the time of the transaction, does not affect the accounting result or profit or loss, tax loss. The deferred tax is determined using tax rates (and laws) approved or about to be approved on the balance sheet date and that are expected to be applied when the corresponding deferred tax asset is realized, or the deferred tax liability is settled.

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that future tax benefits will be available with which to offset the temporary differences.

Deferred tax liabilities are recognized on the taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates and joint arrangements, except for those deferred tax liabilities for which the Company can control the date on which the temporary differences will revert and it is probable that they will not will reverse in the foreseeable future. Generally, the Company is not able to control the reversal of temporary differences for associates. Only when there is an agreement that grants the Company the ability to control the reversal of the temporary difference is it not recognized.

Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences arising from investments in subsidiaries, associates and joint arrangements only to the extent that it is probable that the temporary difference will revert in the future and that a sufficient tax profit is expected against the than to use the temporary difference.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if, and only if, there is a legally recognized right to offset current tax assets with current tax liabilities and when deferred tax assets and deferred tax liabilities, they are derived from the tax on the corresponding profits to the same fiscal authority, that fall on the same entity or fiscal subject, or different entities or fiscal subjects, that they try to liquidate the current fiscal assets and liabilities for their net amount.

At each accounting closing, the assets for deferred taxes recorded are reconsidered, making the appropriate corrections to them to the extent that there are doubts about their future recovery. Likewise, deferred tax assets not recorded in the balance sheet are evaluated at each closing date and these are recognized as long as their recovery with future tax benefits becomes probable.

SOCIMI tax regime

On 13 of May 2015 the Parent Company communicated to the corresponding Tax authorities (*Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria*) its decision to apply for the SOCIMI special tax regime. This application was approved by its shareholders by mean of Universal Shareholders' Meeting held on 23 March 2015. The application has retroactive effect from the fiscal year beginning at the date of its incorporation, 5 March 2015.

On 8 March 2016 the Parent Company as sole shareholder of VBA SUB 3000, S.L.U. decided its subsidiary to apply for the Socimi Regime with retroactive effect from the 1 January 2016 (Company liquidated during 2018).

On September 27, 2018 the Parent Company as sole shareholder of VBA SUB 2018, S.L.U. decided that this company should apply for the SOCIMI regime with retroactive effect from January 1, 2018.

The SOCIMI special regime, after its modification by the law 16/2012, of December 27, this built upon the basis of a 0% rate taxation on the Corporate Income Tax, as long as certain requirements are fulfilled.

Nevertheless, the tax will rise proportionally to the dividend distribution. On the event of generating tax losses it will not apply the Law 27/2014, of 27 November of the Corporate Income Tax. It will not apply either the regimes of deductions and bonuses stated on the chapters II, III and IV of the mentioned CIT Law. On the rest of events not foreseen on the SOCIMI Law, it will apply what has been established on the Corporate Income Tax Law.

As stated in the article 9 of the SOCIMI Law, the Company will be submitted to a special rate of 19% of the total amount of dividends or shares on profits distributed to the shareholders which shares on the company´s capital is equal or superior to a 5%, provided that the mentioned dividends, on the shareholder place of residence, were exempt or a tax inferior to the 10% applies. The mentioned rate will be considered as the Corporate Income Tax quota. On this sense the Group has established a procedure that guarantees the confirmation by the shareholders of its taxation and the withholding, when applicable, of the 19% of the amount of the dividend distributed to those shareholders who do not fulfil the aforementioned tax requirements.

Additionally, since the approval of Law 11/20021, of July 9, 2002, on measures to prevent and combat tax fraud, as from fiscal years beginning on January 1, 2021, companies and groups under the SOCIMI regime must pay a special tax of 15% on undistributed profits.

The application of the SOCIMI regime previously described was initiated from the financial year beginning on 5 March 2015 notwithstanding that the Company did not comply with all the requirements of the standard for its application since, under the First Transitional provision of Law 11/2009 of the SOCIMI

regime, the Company has a 2 years period since the SOCIMI regime was opted for, in order to fulfil with all the requirements stated in the mentioned law. As of 31 December 2022, and as of 31 December 2021, the Company meets all the requirements of the SOCIMI Regime according to the Parent Company's Directors.

Other taxes

Considering the fact that the Group obtains its income mainly from the lease of real estate for residential purposes, it does not apply VAT on its customers. The Parent Company applies in its taxation the rule of the general pro rata, by which the taxpayer can deduct a percentage of the supported VAT that is determined by the quotient of the total volume of transactions that generate the right to deduct between the total volume of operations made with and without right to deduction.

3.15. Related-party transactions

In general, transactions between group companies are initially recognized at fair value. If applicable, where the agreed price differs from the fair value, the difference is recognized based on the economic reality of the transaction. Transactions are subsequently measured in accordance with applicable standards.

3.16. Environmental information

They are considered assets of environmental nature those assets that are used regularly in the Group's core activity, whose main purpose is to minimize environmental impact and protect and improve the environment, including the reduction or elimination of future pollution.

The Group activity, by its own nature, has no significant environmental impact.

4. Use of estimates

The preparation of the Consolidated Financial Statements requires Directors to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

The Board of Directors reviews these estimates on a continuous basis. However, given the uncertainty inherent to these estimates, there is a significant risk that significant adjustments could arise in the future regarding the value of the associated assets and liabilities and significant changes in the assumptions, events and circumstances on which they are based.

In preparing these Consolidated Financial Statements, the significant judgments made by the Parent Company's Directors in applying the group's accounting policies and the key sources of estimation uncertainty are as follows:

Fair value of investment properties

Fair value is determined by independent external valuation experts ("*appraiser*") using valuation techniques and assumptions as to estimates of projected future cash flows from the property and estimate of the suitable discount rate for these cash flows and by management's evaluations which are based on economic models.

As for investment properties under development also requires an estimate of construction costs. If applicable, fair value is determined based on recent real estate transactions with similar features and location than the valued property.

The best evidence of the fair value of investment property in an active market is the price of similar assets. In the absence of such information, the appraiser determines fair value using a range of reasonable values. When making such judgments, the appraiser uses a series of sources, including:

i, Current prices on an active market of different kinds of properties in different conditions or locations, adjusted for differences with the Group's assets.
ii, Recent prices of properties on other less active markets, adjusted for changes in economic conditions since the transaction date.
iii, Discounting of cash flows based on estimates deriving from the terms and conditions of current lease contracts and, if possible, the evidence of the market prices of similar properties.

in the same location, through the use of discount rates reflecting the uncertainty of the time factor.

Valuation techniques and assumptions used to measure fair value

The fair values of financial assets and financial liabilities are determined as follows:

- Fair values of financial assets or liabilities with standard terms and conditions traded on active liquid markets are determined by reference to their quoted market price.
- Fair values of other financial assets and financial liabilities (excluding derivative instruments) are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable market transactions and dealer quotes for similar instruments.

  Financial instruments measured subsequent to initial recognition at fair value are grouped into Levels 1 to 3 based on the degree to which the fair value is observable:

  - Level 1: Measurements derived from (unadjusted) quoted prices in active markets for identical assets or liabilities.
  - Level 2: Measurements derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i,e,, as prices) or indirectly (i,e,, derived from prices).
  - Level 3: Measurements derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (non-observable inputs).

In Note 6 also is provided information on how the fair value of investment properties is calculated in accordance with the valuation techniques described in the said note.

The investment properties measured at fair value (without taking into account the advance on payments in investment properties, if any) as at 31 December 2022 and 31 December 2021 are as follows:

	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Investment properties (note 6)	-	-	66,060	66,060
Total 31.12.2022	-	-	66,060	66,060
Investment properties (note 6)	-	-	64,144	64,144
Total 31.12.2021	-	-	64,144	64,144

Corporate income tax

The Company has opted for the tax regime established in the Law 11/2009, 26 October, governing the Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), which in practice means that provided certain requirements are met, the Company is subject to a corporate income tax rate of 0%. From January 2021 tax year, according to Law 11/2021, of July 9, on measures to prevent and combat tax fraud, which amends SOCIMI Law 11/2009, of October 26, for tax periods beginning on or after January 1, 2021, the entity will be subject to a special tax of 15% on the amount of the profits obtained in the year that are not subject to distribution, in the part that arises from income that has not been taxed at the general corporate income tax rate or income subject to the reinvestment period regulated in the aforementioned Law. This tax will be treated as a corporate income tax liability.

The Parent Company's Directors monitors on a quarterly basis the compliance with the relevant legal requirements in order to secure the tax advantages established therein.

In this respect, the Parent Company's Directors consider that such requirements have been met within the established terms and periods and have therefore recognized no income or expense in respect of the Corporate Income Tax.

5. Financial risk management and Financial instruments

5.1 Financial risk factors

The Group's activities expose it to a variety of financial risks. The Group's overall risk management program is based on the uncertainty of financial markets and aims to minimize the adverse effects of such risks on the financial profitability of the Group.

Risk management is undertaken by the Management Company (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) in accordance with the policies approved by the Board of Directors.

5.1.1 Market risk

Given the current status of the real-estate sector and in order to mitigate the effects thereof, the Group has specific measures in place to minimize the impact on its financial position.

These measures are applied pursuant to the results of sensitivity analyses carried out by the Group on a regular basis and on the basis of the strategy outlined in their business plan.

- Foreign exchange risk

The Group is not exposed to exchange rate fluctuations as all its operations are in its functional and its presentation currency (Euro).

- Interest rate risk

The Group's interest rate risk arises from long term borrowings. Borrowings issued at variable interest rates expose the Group to cash flow interest rate risk.

The Group analyses exposure to interest rate dynamically. Various scenarios are simulated, taking into consideration alternative financing sources. Based on these scenarios, the Group calculates the impact on consolidated income statement of a defined interest rate shift. The scenarios are run only for liabilities that represent the major interest-bearing positions.

In nominal terms, borrowings issued at fix and variable rates as of 31 December 2022 and 31 December 2021 are as follows:

		Euro Thousand
	31/12/2022	31/12/2021
Borrowings at variable rate	-	-
Borrowings at fix rate (*)	24,381	22,677
TOTAL	24,381	22,677

(*) The Group has:
One mortgage loan formalized in 2018 and extended in 2021 with a 21-year maturity. It accrues fixed interest during the first 12 years and variable interest as of year 13.
Another mortgage loan with two tranches. Tranche 1 formalized in 2019 with a 20-year maturity. It accrues a fixed interest rate during the first 12 years and a variable rate as from year 13. Tranche 2 formalized in 2022 with a maturity of 17 years. It accrues a fixed interest rate during the first 5 years and a variable interest rate as from year 6.

Based on the simulations performed, the recalculated impact on profit after tax of a 100 bps change in the reference interest rate (12-month Euribor) will result in a maximum increase of EUR 0 thousand or a decrease of EUR 0 thousand at 31 December 2022 (an increase of EUR 0 thousand or a decrease of EUR 0 thousand at 31 December 2021). The simulation is carried out periodically in order to ensure that the maximum potential loss is within the limit established by the Board of Directors.

5.1.2 Liquidity risk

Liquidity risk is defined as the risk of the Group encountering difficulties meeting its obligations regarding financial liabilities settled in cash or with other financial assets.

The Group conducts prudent management of liquidity risk by maintaining sufficient cash to meet its payment obligations when they fall due, both in normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking the Group's reputation.

The Group monitors on monthly basis the compliance with the requirements stated in the loan agreements as well as the sufficiency for facing the financial obligations derived from the agreement.

5.1.3 Credit risk

The Group holds cash and deposits in Spanish banks. The Group is exposed to the stability of these banks and their solvency risk.

Another credit risk arises from the profile of the Group's tenants. The Group only accepts tenants with the highest credit quality, but there are purchasing operations in which the asset is acquired with valid tenants with no previous validation carried out by the Group. In addition, the Group hedges the risk with security deposits paid by the tenants. A strict scoring process has been put in place in order to minimise the risk of defaults.

During 2018, the Group began to insure the contracts signed through default insurance. These insurances cover possible non-payment by tenants for a maximum period of 12 months and also cover the costs related to legal proceedings and other costs arising therefrom. At 31 December 2022, 73.0% of the contracts in force were covered by insurance against default which represents 73.9% of the annualized leasing income. Adding the contracts, the Group has bank guarantees at first request, the % would increase to 78.7% and 80.6% respectively.

5.1.4 Tax risk

As mentioned in Note 1, the Parent Company and its subsidiary have applied for the SOCIMI regime. In accordance with Article 6 of the Law 11/2009, amended by the Law 16/2012, the companies availing themselves of this regime are required to distribute in the form of dividends to their shareholders, following compliance with the pertinent mercantile obligations, the profit obtained in the year. The distribution must be approved within the six months following the year end and paid within one month since the distribution agreement.

If the General Shareholders' Meeting of such companies does not approve the dividend distribution proposed by the Board of Directors, calculated in accordance with the requirements of the SOCIMI Law, they would be in breach of the said Law and they would therefore be taxed under the general tax scheme (Note 3.14).

6. Investment property

Investment properties comprise: apartment buildings, scattered apartments, storage rooms, parking spaces and retail assets owned by the Group for rent on a long-term basis and not occupied by the Group.

Set out below is a breakdown of and movements in the accounts recorded under investment properties:

		Euro Thousand
	Investment Properties	Total
Balance at 31 December 2020	**69,210**	**69,210**
Acquisitions	-	-
Transaction cost capitalised	5	5
Subsequent disbursements capitalised	2,460	2,460
Sales	(9,376)	(9,376)
Others	21	21
Gain from fair value adjustments	1,824	1,824
Balance at 31 December 2021	**64,144**	**64,144**
Acquisitions	-	-
Transaction cost capitalised	3	3
Subsequent disbursements capitalised	3,749	3,749
Sales	(3,516)	(3,516)
Others	(11)	(11)
Gain from fair value adjustments	1,691	1,691
Balance at 31 December 2022	**66,060**	**66,060**

Under "Others" caption the Group records the letting fees incurred for the commercialisation of the properties (Note 3.3). These are capitalised within the carrying amount of the leased assets and are recognised as an expense during the minimum lease term, on the same basis as the lease derived therefrom, as established in IAS 40 and IAS 17.

From 1 January 2022 to 31 December 2022 the Group has completed the following transactions:

- The Company has not formalized the purchase of any asset.
- The Group formalized the sale of 22 apartments units for price 2.3% higher than the December 2021 valuation and 40% higher than the total investment costs (net of cost of sales).

From 1 January 2021 to 31 December 2021 the Group has completed the following transactions:

- The Company has not formalized the purchase of any asset.
- The Group formalized the sale of 69 apartments units for price 1.1% below the last valuation immediately prior to the date of the sale and 36% higher than the total investment costs (net of cost of sales).

The identification of qualified assets included under this note in accordance with the Article 11 of SOCIMI Law and is included in Appendix I to the Consolidated Financial Statements.

Valuation Process

At 31 December 2022 and 31 December 2021 investment properties are recognized at fair value. The fair value of the Group's investment properties is calculated on the basis of independent appraisers' reports not related to the Group.

Below is the cost and fair value of investment properties at 31 December 2022 and 31 December 2021:

Euro Thousand

	31 December 2022		31 December 2021	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment properties	48,448	66,060	47,321	64,144

Gains recognized in the consolidated income statement on measuring investment property at fair value as of 31 December 2022 amount to Euro 1,691 thousand (Euro 1,824 Thousand as of 31 December 2021). According to IFRS 13, some situations may arise where transaction prices may not represent the fair value of an asset at initial recognition.

These investments have been valued following a market value approach, and these valuations have been performed by Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., an independent expert firm in accordance with the provisions of the RICS Appraisal and Valuation Manual (the "Red Book") published by The Royal Institution of Chartered Surveyors based in England.

Additionally, to Euro 1,691 thousand gain recognized in the consolidated income statement on measuring investment property at fair value as of 31 December 2022, the Parent Company has recognized a losses of Euro 76 thousand under the Consolidated Income Statement caption "Realize gain (Loss) and change of fair value on investment properties" related to the difference between 31 December 2021 Fair Value and the Sale Price (Net of selling costs and capex spent during 2022 prior to sale date).

The market value is defined as the estimated amount for which an asset can be sold on a given market at the date of valuation between a seller and a willing buyer, being both reasonably knowledgeable about the asset, prudently, free of undue pressure to trade and assuming a reasonable time period is given for completing the transaction.

Methodology:

a) Discounted cash flows method:

The valuation methodology adopted in terms of determining fair value of currently suitable to be rented properties is the discounted cash flows method with projected net operating income at 5 years and capitalizing the 6th year at an exit yield between 3.0 % and 7.0% (between 3.0 % and 6.5% as of 31 December 2021) and using an Internal Rate of Return for discounting cash flows obtained between 4.75% and 9.0% (between 4.75% and 7.5% as of 31 December 2021).

The discounted cash flow method is based on predictions of the probable net income that will be generated by assets over a specific time period, taking into account the assets' residual value at the end of that period. Cash flows are discounted at an internal rate of return in order to arrive at the present net value, that internal rate of return is adjusted to reflect the risk associated with the investment and assumptions adopted.

Key variables are therefore net income, approximate residual value and internal rate of return.

Sensitivity analysis

Based on the simulations performed, the impact over fair value of investment properties of a 1% change in the internal rate of return would produce the following impacts:

Euro thousand

	Theoretical value			
	31 December 2022		31 December 2021	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valued using discounted cash flows method	63,232	69,026	61,301	67,141
Fair value of investment properties	**63,232**	**69,026**	**61,301**	**67,141**

Based on the simulations performed, the impact over fair value of investment properties of a 0.25% change in the exit yield would produces the following impact:

Euro thousand

	Theoretical value			
	31 December 2022		31 December 2021	
	+0.25%	-0.25%	+0.25%	-0.25%
Valued using discounted cash flows method	62,634	70,031	60,494	68,277
Fair value of investment properties	**62,634**	**70,031**	**60,494**	**68,277**

Operating leases

The entire amount recognised as revenue for the period has its origin in lease contracts.

Total amount of future minimum collections under non-cancellable operating leases is as follows:

Euro Thousand

	31 December 2022	31 December 2021
Less than one year	813	637
Between one and two years	660	74
Between two and three years	647	-
More than three years	213	-
	2,333	**711**

The lease contracts signed by the Group with its tenants from March 2019 have a typical length of one year being the option granted to the tenant to prorogue them up to seven years (three years for leases signed before March 2019). Regardless the maximum duration and for the purposes of this note, it has been considered as minimum future collections the following 12 months after the lease contract formalization.

Additionally, the Group has formalized in December 2022, two contracts with an international operator, specialized in mid-term residential rental for a total amount of 21 units in the buildings the Group owns in Luchana 20 and San Andrés 33 for a mandatory period of three years.

Insurances

It is the Group policy to arrange all the insurance policies necessary to cover possible risks affecting investment properties. The coverage provided by these policies as of 31 December 2022 and 2021 is considered to be sufficient by the Parent Company Directors'.

Commitments

As of 31 December 2022, and 2021 the Group has no contractual commitments for the acquisition, construction or development of investment properties or in relation to repairs, maintenance or insurance.

Mortgages

Certain assets include under the caption Investment Properties, whose whole fair value amounts to Euro 60,060 Thousand as of 31 December 2022 (Euro 64,144 Thousand as of 31 December 2021) serves as guarantee of the compliance with the obligations arranged as a result of the financing obtained by the Group (Note 11).

7. Analysis of financial instruments

7.1 Analysis by categories

The carrying amount of each category of financial instruments stipulated in the standard "Financial instruments" is as follows:

a) Financial assets:

Euro thousand

	Non-current assets			
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Credits and other receivables	-	-	207	198
	-	-	**207**	**198**

	Current assets			
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Credits and other receivables	-	-	3,248	5,607
	-	-	**3,248**	**5,607**
Total financial assets	-	-	**3,455**	**5,805**

Under non-current financial assets the Group recognises the amount relating to deposits made with different public bodies derived from leases.

The movement of the corrective accounts representing the impairment losses arising from the credit risk for each class of financial assets is summarized below:

Euro Thousand

	31/12/2022	31/12/2021
Opening balance	**72**	**54**
Provisions	65	79
Releases	3	(1)
Write-offs	(29)	(60)
Closing balance	**111**	**72**

b) Financial liabilities:

Euro thousand

	Non-current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Loans and payables	23,216	21,758	326	337
	23,216	21,758	326	337

	Current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Loans and payables	936	662	1,279	1,089
	936	662	1,279	1,089
Total financial liabilities	24,152	22,420	1,605	1,426

Under non-current financial liabilities include deposits received from lessees that will be returned to the tenants on maturity of the lease contract. These deposits are retained if the lessees fail to meet their payment obligations or if there is any other breach of contract.

Under Current financial liabilities it is recognised the part of the aforementioned loan agreements with maturity in the short term (Note 11).

7.2 Analysis by maturity

The maturity of the financial liabilities as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2022 is the following:

Euro thousand

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Next years	Total
Bank borrowings (Note 11)	936	1,073	1,098	1,203	20,089	24,399
Other financial liabilities	-	326	-	-	-	326
Trade payables	958	-	-	-	-	958
Trade payables, management company and others (Note 16)	232	-	-	-	-	232
Accruals, wages and salaries	59	-	-	-	-	59
Advances from clients	30	-	-	-	-	30
Total financial liabilities	2,215	1,399	1,098	1,203	20,089	26,004

The maturity of the financial liabilities as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2021 is the following:

Euro thousand

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	Next years	Total
Bank borrowings (Note 11)	662	934	1,106	1,146	18,847	22,695
Other financial liabilities	-	337	-	-	-	337
Trade payables	733	-	-	-	-	733
Trade payables, management company and others (Note 16)	220	-	-	-	-	220
Accruals, wages and salaries	23	-	-	-	-	23
Advances from clients	113	-	-	-	-	113
Total financial liabilities	1,751	1,271	1,106	1,146	18,847	24,121

The total amount does not match with the analysis by categories because the loans that the Group formalized with the different financial entities were accounted at each moment at amortized cost, resulting all the costs incurred in arranging such financing and paid in full, are netting the outstanding debt and they will be amortized during the life of each loan. The amount pending to be amortized as of December 31, 2022 amounts to 247 thousand euros (275 thousand euros as of December 31, 2021).

Non-current assets and liabilities relate to deposits linked to lease contracts. Its maturity is conditioned to the maturity of these contracts. It is the Group estimation that the average maturity of leasing contracts will range from two to three years.

8. Cash and cash equivalents

"Cash and cash equivalents" includes the Group's cash on hand and in banks and short-term deposits with an original maturity of three months or less. The carrying amount of these assets is equal to their fair value.

As of 31 December 2022, and 31 December 2021, the balance of "Cash and cash equivalents" is not restricted, except for a total amount of Euro 163 Thousand (Euro 89 Thousand as of 31 December 2021) whose management have been entrusted to the liquidity provider (Renta 4 Banco, S.A.).

In addition, the Group has one credit line for a maximum amount of 500,000 euros which a maturity date on 18 March 2024. At 31 December 2022, 0 euros have been withdrawn.

9. Net Equity

Share Capital and share premium

	Number of shares	Euro thousand		
		Share capital	Share Premium	Total
Balance as at 31 December 2020	**3,609,790 (*)**	**18,049**	**20,605**	**38,654**
Capital Increase		-	-	-
Issuance costs		-	-	-
Distribution of share premium		-	(3,325)	(3,325)
Balance as at 31 December 2021	**3,609,790 (*)**	**18,049**	**17,280**	**35,329**
Capital Increase	-	-	-	-
Issuance costs	-	-	-	-
Distribution of share premium	-	-	(2,021)	(2,021)
Balance as at 31 December 2022	**3,609,790 (*)**	**18,049**	**15,259**	**33,308**

(*) This figure includes 52,204 treasury shares at December 31, 2022 (62,723 treasury shares as of 31 December 2021) as disclosed in note below.

As of 31 December 2022, the share capital of VBARE Iberian Poperies SOCIMI, S.A. amounts to Euro 18,049 Thousand represented by 3,609,790 nominative ordinary shares represented by book entries with a nominal value of 5 Euro each, granting the same rights to their owners.

All the shares of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. are listed since 23 December 2016, and they are traded on the market for BME Growth of BME MTF Equity (formerly alternative stock Market "MAB").

The share capital and the share premium, including the shares and the share premium that derived from the advances on share capital and share premium, which are totally paid, is as follows:

	31 December 2022	31 December 2021
Number of shares	3,609,790	3,609,790
Par value (Euro)	5	5
Share capital (Euro Thousand)	18,049	18,049
Share Premium (Euro Thousand)	15,974	17,995
	34,023	**36,044**
Issuance Cost Deducted (Euro Thousand)	(715)	(715)
	33,308	**35,329**

Issuance costs have been deducted according to IAS 32.

Distribution of share premium

On May 4, 2021, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 828 thousand euros (0.232 euros per share), which become effective on May 11, 2021, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On July 30, 2021, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 2,497 thousand euros (0.700 euros per share), which become effective on August 10, 2021, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On March 28, 2022, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 840 thousand euros (0.237 euros per share), which become effective on April 4, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Additionally on July 28, 2022, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 1,181 thousand euros (0.332 euros per share), which become effective on August 5, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Treasury shares

The movement under this caption during 2022 and 2021 is the following:

Euro thousand

	Number of shares	Value
Balance at 31 December 2020	**40,451**	**518**
Increases / Acquisitions	27,327	226
Decreases / Disposals	(5,055)	(60)
Balance at 31 December 2021	**62,723**	**684**
Increases / Acquisitions	8,477	59
Decreases / Disposals	(18,996)	(210)
Balance at 31 December 2022	**52,204**	**533**

Treasury shares of the Parent Company as at 31 December 2022 represent 1.45% (2021 1.74%) of the capital share figure totalling 52,204 shares (2021: 62,723 shares) with an average price of acquisition of 10.94 Euro per share (2021: 11.32 Euro).

Legal reserves and other reserves

In accordance with the Spanish Companies Act. private companies have to transfer an amount equal to 10% of the profit for the year to the legal reserve until this reserve reaches at least 20% of capital. The legal reserve can be used to increase capital in the part of the balance exceeding 10% of the increased capital. Except as mentioned above, while not exceeding 20% of the capital and considering the limitations set forth under the SOCIMI regime, the legal reserve can only be used to offset losses, provided that sufficient other reserves available for this purpose.

In accordance to Law 11/2009, for which SOCIMI are regulated, the legal reserve of the companies that have opted to apply the SOCIMI tax regime, may not exceed 20% of the share capital figure. The bylaws of these companies may not establish any other statutory reserve unavailable different from the legal reserve.

As at 31 December 2022 and 31 December 2021 the Parent Company´s legal reserve is reserve is not fully constituted.

Shareholders

Every shareholder is required to notify the Company any direct or indirect acquisition of shares which causes such shareholder's aggregate stake in the Company to reach, exceed or fall below 5% of the share capital and any successive multiples thereof.

According to the information provided, the main shareholders of the Parent Company as of 31 December 2022 and 31 December 2021, with a percentage higher than 5% of the share capital of the Parent Company, directly or indirectly, are as follows:

	% Number of Shares		
	31 December 2022		
Shareholder	Direct	Indirect	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16.58%	-	16.58%
Dan Rimoni	12.50%	-	12.50%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10.43%	-	10.43%
Value Base Ltd.	4.88%	3.26%	8.14%
Ido Nouberger (*)	3.39%	-	3.39%

	% Number of Shares		
	31 December 2021		
Shareholder	Direct	Indirect	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16.58%	-	16.58%
Dan Rimoni	12.09%	-	12.09%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10.43%	-	10.43%
Value Base Ltd.	4.88%	3.26%	8.14%
Ido Nouberger (*)	3.39%	-	3.39%

(*) Ido Nouberger also holds 26.366% in Value Base Ltd.

Earnings per share

a) Basic earnings per share:

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit / (loss) for the period attributable to shareholders of the Parent Company by the weighted average number of ordinary shares throughout the period, excluding the weighted average number of treasury shares held shares throughout the period.

Details of the calculation of earnings/(losses) per share are as follows:

	31 December 2022	31 December 2021
Net profit for the period attributable to equity holders of the Parent Company (Euro Thousand)	648	25
Number of the net weighted average shares (treasury shares deducted)	3,552,725	3,547,067
Earnings (loss) per share (Euro)	**0.18**	**0.01**

b) Diluted earnings per share:

Diluted earnings per share are calculated by dividing net profit/(loss) of the period attributable to the owners of the Parent Company by the weighted average number of ordinary shares in the period, plus the weighted average number of shares which would be issued when converting all potentially diluting instruments.

For these purposes, they are considered dilutive instruments the ordinary shares presented under "advances capital" which have been issued at the close of each period.

The Parent Company's Directors have evaluated the effect of dilution of these potential shares and their potential impact on the calculation of earnings per share, and have concluded that its effect is not significant, and therefore basic and diluted earnings per share do not differ significantly.

Net result distribution

The distribution of net result of the Parent Company as of 31 December 2022 according to Spanish General Accepted Accounting Principles as per their stand-alone annual proposed by the Parent Company's Directors to be approved by the General Shareholders' Meeting is as follows:

	Euro Thousand
Basis of distribution	
Profit /(Loss)	(199)
Distribution	
Losses from prior years	(199)

The distribution of results of the Parent Company as of 31 December 2021 according to Spanish General Accepted Accounting Principles as per their stand-alone annual accounts as approved by the General Shareholders' Meeting on 29 April 2022 is as follows:

	Euro Thousand
Basis of distribution	
Profit /(Loss)	748
Distribution	
Legal Reserve	75
Dividend distribution	673

Dividends distribution policy

The dividend will be paid in cash, and it will be recognized as a liability in the Consolidated Financial Statements in the period in which the dividends are approved by shareholders of the Parent Company or subsidiaries.

The SOCIMI is required to distribute the profit generated during the year to shareholders as dividends, Once the corresponding mercantile obligations have been fulfilled, said distribution must be agreed within six months of the year end. The Company must distribute the following as dividends:

a) 100% of the profit from dividends or shares in profits distributed by the entities referred to in Section 1, Article 2 of the SOCIMI Law.

b) At least 50% of the profits arising from the transfer of the properties, shares or ownership interests referred to in Section 1, Article 2 of the SOCIMI Law, subsequent to expiry of the time limits referred to in Section 3, Article 3 of the Law aforesaid, which are used for pursuit of the entities' principal corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments used for the pursuit of said activity within three years after the transfer date. Otherwise, these profits should be distributed in full together with any profit arising in the year in which the reinvestment period expires. If the items subject to reinvestment are transferred before the holding period ends, the related profits must be distributed in full together with any profits arising in the year in which they are transferred. The distribution obligation does not extend to the portion of these profits, if any, which may be allocated to years in which the Company did not file tax returns under the SOCIMI special tax regime.

c) At least 80% of the remaining profits obtained.

When dividend distributions are charged to reserves generated from profits in a year in which the special tax regime applied, the distribution must necessarily be approved as set out above.

The legal reserve of the companies that have opted to apply the SOCIMI special tax regime may not exceed 20% of the share capital. The bylaws of these companies may not establish any other statutory reserve unavailable different from the last. Once all amounts established by Law or the bylaws have been covered, dividends may only be distributed by charging profits for the year or freely available reserves as long as equity is not less than share capital and will not fall below share capital as a result of the distribution. For these purposes, profits taken directly to equity may not be directly or indirectly distributed. If there are prior-year losses that cause the Company's equity to be lower than share capital, profits must be used to offset those losses.

During the fiscal year 2021, no dividends have been distributed.

On April 29, 2022, the General Shareholders Meeting of the Parent Company agreed to distribute a dividend related to 2021 result according to Spanish General Accepted Accounting Principles as per their stand-alone annual accounts. The gross dividend approved amounted to 673 thousand euros (0.18647205 euros per share) which became effective on May 6, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

10. Trade payables

The carrying amount of these trade payables is equal to their fair value.

Information on deferred payment to suppliers

The information required under Additional Provision Three of Law 15/2010, of 5 July, is as follows: (Euro Thousand).

It is detailed below the information required by the Second Final Disposition of Law 31/2014, of December 3, which has been prepared applying the resolution of the Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ("ICAC") dated 29 January 2016.

	2022	2021
	Days	
Average payment period to suppliers	31	27
Settled payments ratio	32	28
Outstanding payments ratio	25	21
	Amount (Euro Thousand)	
Total payments made	5,577	4,112
Total outstanding payments	856	516

According to the new regulations required by Article 9 of Law 18/2022 of 28 September, in addition to the above information, the following information is indicated:

	2022	2021
	Number	
Invoices paid before compliance with the maximum legal period for payment to suppliers	3,110	4,733
Percentage of total supplier invoices	95%	96%
	Amount (Euro Thousand)	
Invoices paid before compliance with the maximum legal period for payment to suppliers	4,597	3,599
Percentage of total supplier invoices	82%	88%

By "Average payment period to suppliers" will be meant the time that elapses from the date of an invoice to the factual payment of the operation as it is apparent from the resolution of the Institute of Accounting and Auditing (ICAC) mentioned above.

In addition, the "Average payment period to suppliers" will be calculated as the ratio formed by the sum of the settled payments ratio multiplied by the total amount of payments made, plus the outstanding payments ratio multiplied by the total amount of outstanding payments in the numerator. And the total amount of payments made and outstanding payments in the denominator.

The settled payments ratio is calculated as the ratio formed by the sum of the products corresponding to the amounts paid multiplied by the number of paydays (calendar days elapsed from the initiation of the payment term until the material payment of the operation) in the numerator, and the total amount of payments made in the denominator.

Also, the outstanding payments ratio will be the ratio formed by the sum of the products of the outstanding payment amounts multiplied by the number of days in which have been pending of payment (calendar days elapsed from the initiation of the term until the day of closing of the annual accounts) in the numerator, and the total amount of outstanding payments in the denominator.

According to the provisions of Article three of the resolution of the Institute of Accounting and Auditing (ICAC) dated 29 January 2016, the amount of transactions accrued prior to the entry into force of the Law 31/2014, December 3 has not been considered.

The maximum legal payment period applicable to the "Company" under Law 11/2013 of 26 July is of 30 days unless there is an agreement between the parties, which will be of a maximum period of 60 days.

11. Borrowings

The breakdown of the Group's financial debt as of 31 December 2022 is as follows:

			Long term debt	Short-term debt				
Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed	Principal	Principal	Interest due not paid	Pending to Withdrawn	Financial expense	Interest paid
19/07/2031	Fix 1.8%	750	-	-	-	-	5	1
19/07/2031	Fix 1.8%	300	167	13	1	-	5	4
31/12/2031	Fix 1.8%	600	366	39	-	-	9	8
31/12/2031	Fix 1.8%	637	235	25	-	-	8	6
30/06/2032	Fix 1.8%	187	142	10	-	-	3	3
30/06/2032	Fix 1.8%	1,250	950	69	-	-	21	19
30/06/2032	Fix 1.8%	250	190	14	-	-	5	4
10/05/2032	Fix 1.8%	508	386	28	-	-	9	8
31/01/2030	Fix 1.8%	324	280	15	-	-	6	5
31/01/2030	Fix 1.8%	492	425	23	-	-	9	8
29/01/2033	Fix 2%	675	-	-	-	-	-	-
30/09/2030	Fix 1.8%	625	555	27	-	-	12	11
30/09/2030	Fix 1.8%	785	-	-	-	-	27	12
30/09/2030	Fix 1.8%	900	799	38	-	-	17	16
31/12/2030	Fix 1.8%	735	661	30	-	-	14	13
03/10/2039	Fix 1.8% (*)	8,250	7,599	157	11	380	125	121
31/12/2030	Fix 1.8%	800	50	2	-	-	5	1
08/01/2039	Fix 1.8% (**)	4,930	4,646	110	5	-	75	70
01/10/2030	Fix 1.7%	4,000	3,385	80	-	500	59	59
14/05/2025	Fix 1.5%	425	154	107	-	-	5	5
25/05/2025	Fix 1.75%	360	138	90	-	-	6	5
30/09/2025	Variable Eur12+2.35%	300	-	-	-	300	-	-
24/02/2036	Fix 1.8%	2,400	2,335	41	1	-	45	43
	TOTAL	**30,483**	**23,463**	**918**	**18**	**1,180**	**470**	**422**

(*) Mortgage loan formalized in 2018 and extended in 2021 with a 21-year maturity. It accrues fixed interest during the first 12 years and variable interest as of year 13.
(**) Mortgage loan with two tranches. Tranche 1 formalized in 2019 with a 20-year maturity. It accrues a fixed interest rate during the first 12 years and a variable rate as from year 13. Tranche 2 formalized in 2022 with a maturity of 17 years. It accrues a fixed interest rate during the first 5 years and a variable interest rate as from year 6.

The total amount does not match with the balance sheet as of December 31, 2022 because the loans that the Group formalized with the different financial entities were accounted at each moment at amortized cost, resulting all the costs incurred in arranging such financing and paid in full, are netting the outstanding debt and they will be amortized during the life of each loan. The amount pending to be amortized as of December 31, 2022 amounts to 247 thousand euros.

During the twelve-month period ended December 31, 2022, the Parent Company has formalized one loan mortgage extension for 1.5 million euros.

Additionally, the Group has one credit line for a maximum amount of 500,000 euros, which a maturity date on 18 March 2024. On 31 December 2022, 0 euros have been drawn down and has accrued a financial expense of 5 thousand euros in 2022.

The breakdown of the Group's financial debt as of 31 December 2021 is as follows:

			Long term debt	Short-term debt				
Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed	Principal	Principal	Interest due not paid	Pending to Withdrawn	Financial expense	Interest paid
21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2,100	-	-	-	-	30	20
19/07/2031	Fix 1.8%	750	162	8	1	-	9	7
19/07/2031	Fix 1.8%	300	233	11	1	-	5	5
31/12/2031	Fix 1.8%	600	405	39	-	-	10	9
31/12/2031	Fix 1.8%	637	366	35	-	-	10	8
30/06/2032	Fix 1.8%	187	152	9	-	-	4	3
30/06/2032	Fix 1.8%	1,250	1,019	63	-	-	22	20
30/06/2032	Fix 1.8%	250	204	13	-	-	5	4
10/05/2032	Fix 1.8%	508	414	25	-	-	9	8
31/01/2030	Fix 1.8%	324	295	12	-	-	6	6
31/01/2030	Fix 1.8%	492	448	18	-	-	9	9
29/01/2033	Fix2%	675	-	-	-	-	17	5
30/09/2030	Fix 1.8%	625	581	20	-	-	12	11
30/09/2030	Fix 1.8%	785	730	26	-	-	16	14
30/09/2030	Fix 1.8%	900	837	23	-	-	17	16
31/12/2030	Fix 1.8%	735	691	22	-	-	14	13
03/10/2039	Fix 1.8% (*)	8,250	5,796	-	11	2,341	100	94
31/12/2030	Fix 1.8%	800	103	3	-	-	16	6
08/01/2039	Fix 1.8% (**)	3,430	3,273	60	4	-	65	61
01/10/2030	Fix 1.7%	4,000	3,460	40	-	500	64	60
14/05/2025	Fix1.5%	425	260	105	-	-	6	6
25/05/2025	Fix 1.75%	360	228	88	-	-	9	6
30/09/2025	Variable Eur12+2.35%	300	-	-	-	300	-	-
24/02/2036	Fix 1.8%	2,400	2,376	24	1	-	39	36
	TOTAL	31,083	22,033	644	18	3,141	494	427

(*) Mortgage loan formalized in 2018 and extended in 2021 with a 21-year maturity. It accrues fixed interest during the first 12 years and variable interest as of year 13.

The Group's financial debt is recognised at its amortised cost.

The total amount does not match with the balance sheet as of December 31, 2021 because the loans that the Group formalized with the different financial entities were accounted at each moment at amortized cost, resulting all the costs incurred in arranging such financing and paid in full, are netting the outstanding debt and they will be amortized during the life of each loan. The amount pending to be amortized as of December 31, 2021 amounts to 275 thousand euros.

All these loans described are guaranteed through a mortgage over the properties which market value at 31 December 2022 amounts to Euro 66,060 Thousand (as of 31 December 2021 Euro 64,144 Thousand) (Note 6).

12. Tax Authorities and Tax situation

12.1. Balances with Tax Authorities

The main current receivable and payable taxes balances as at 31 December 2022 and 31 December 2021 are as follows:

Euro Thousand

	31 December 2022		31 December 2021	
	Tax assets	Tax liabilities	Tax assets	Tax liabilities
Withholding tax	-	30	-	45
VAT	317	6	239	-
Payroll tax	-	11	-	10
Other taxes	342	54	-	-
	659	101	239	55

The Group does not maintain long term balances with tax authorities as at 31 December 2022 and 31 December 2021.

12.2. Corporate Income Tax

The reconciliation between the consolidated net result for the year ended 31 December 2022 and the taxable base of the Group companies' is set out below:

Euro Thousand

	Consolidated income statement			Income and expense allocated directly to net equity			Total
	Increase	Reductions	Total	Increases	Reductions	Total	
Balance income and expenses of financial period	648		648	-	-	-	**648**
IFRS and Consolidation Adjustments	-	(947)	(947)	-	-	-	(947)
Corporation Tax	-	-	-	-	-	-	
Permanent differences	11	-	11	-	-	-	**11**
Temporary differences:	49	(19)	30	-	-	-	**30**
Taxable base			**(258)**				**(258)**

The taxable base presented in the table above is the sum of the taxable bases of the group companies, having been adjusted the consolidated profit for the year by consolidation and IFRS adjustments.

In accordance with the SOCIMI Law, current Corporate Income Tax is the result of applying 0% to the tax base. From January 2021 tax year, according to Law 11/2021, of July 9, on measures to prevent and combat tax fraud, which amends SOCIMI Law 11/2009, of October 26, for tax periods beginning on or after January 1, 2021, the entity will be subject to a special tax of 15% on the amount of the profits obtained in the year that are not subject to distribution, in the part that arises from income that has not been taxed at the general corporate income tax rate or income subject to the reinvestment period regulated in the aforementioned Law. This tax will be treated as a corporate income tax liability.

Permanent differences relate to issuance costs for the capital increase carried out by the Parent Company during the year (Note 9), Temporary differences relate to fluctuation of non-deductible accruals.

12.3. Years open to review and tax inspections.

Under current legislation, taxes cannot be deemed to have been definitively settled until the tax returns filed have been reviewed by the tax authorities or until the four-year statute of limitations has expired. On 31 December 2022, all the taxes applicable for which the Group companies are liable since its incorporation except the Parent Company´s 2018 VAT which is under inspection.

On June 1, 2022, the Parent Company received a notification from the Spanish Tax Authorities where it was questioned VAT deductibility on the contribution in kind carried out on December 2018 on its affiliate VBA SUB 2018, S.L.U. On June 22, 2022, the Parent Company filed allegations to the settlement proposal. On September 5, 2022, the Parent Company was notified of the resolution with the provisional liquidation. The amount of the settlement amounts to 342 thousand euros (302 thousand euros of principal and 40 thousand euros of late payment interest). On October 4, 2022, the Parent Company filed an appeal before the Central Economic-Administrative Court. As of March 21, 2023, the Parent Company has not yet been notified so that it can' t be filled allegations in said economic administrative procedure. The total amount of the settlement was paid by the Company on October 19, 2022. Based on external tax advisors' opinion, the Parent Company should have enough arguments in an administrative or legal secondary stage to question Spanish Tax Authorities approach, so, management has decided not to carry out any provision on this respect.

In connection with the acquisition of a property owned by the Parent Company, on January 27, 2023, the Parent Company was notified of the commencement of a data verification procedure with a request for information, issued on January 17 by the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid, in relation to the self-assessment of the Transfer Tax and Stamp Duty ("ITPAJD") filed by the Parent Company on October 22, 2018 in connection with the deed of sale of the Property. The request for information asked for the individualized value of each of the dwellings and premises of the Property. The Parent Company replied to the communication invoking the statute of limitations of the tax. At the date of preparation of these consolidated financial statements, the Parent Company has not received any additional communication from the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid.

In relation to the aforementioned contribution of the Property, on December 29, 2022, the entity VBA SUB 2018 was notified of the commencement of a data verification procedure, issued by the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid on December 19, in relation to the self-assessment of the ITPAJD filed by VBA SUB 2018 on January 11, 2019 on the occasion of the Deed of Contribution, in which it was required the breakdown and individualized value of each of the premises and dwellings of the Property. On January 12, 2023, VBA SUB-2018 provided the information requested in the initial communication. On February 6, 2023, VBA received a settlement proposal for 47 thousand euros for considering that the tax self-assessment had incorrectly applied the foreseen rebate. On February 20, 2023, VBA SUB-2018 presented allegations against the liquidation proposal. As of the date of preparation of these consolidated financial statements, no additional notification has been received from the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid. In relation to the liquidation proposal issued by the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid, VBA SUB-2018 has proceeded to provision the proposed amount, as well as its late payment interest.

Additionally, on the same February 6, 2023, VBA SUB 2018 received a notice of initiation of a limited verification procedure, issued by the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid on February 3, in relation to the ITPAJD derived from the Deed of Contribution, with a settlement proposal in the amount of 112 thousand euros, also considering that the ITPAJD rebate had been applied incorrectly. On February 20, 2023, VBA SUB-2018 filed allegations against the settlement proposal, based on solid technical arguments focused on the literalness of the law, which justify the challenge of the settlement. As of the date of preparation of these consolidated financial statements, no additional notification has been received from the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid.

Additionally, on January 10, 2023, VBA SUB 2018 was notified of a request for information issued by the Regional Inspection Unit of the Special Delegation of Madrid of the State Agency of Tax Administration, requesting information in relation to the refurbishment works carried out in a property owned by VBA SUB 2018 in 2022. VBA SUB-2018 answered in due time and form said requirement and at the date of the preparation of these consolidated financial statements, no additional notification has been received from the Administration.

Finally, on February 24, 2023, the Tax Management Office of the Montalbán Administration of the Madrid Special Delegation of the State Tax Administration Agency notified the Company of the initiation of a limited verification procedure in relation to VAT for 2019, 2020 and 2021. The notice of initiation includes a proposed resolution by which it proposes to modify the deductible amounts by rectification of the amounts declared as pending compensation from previous years. This procedure stems from the procedure in relation to the 2018 VAT in which the deductible installments of investment goods were regularized. Consequently, the balance to be offset declared from previous years is reduced, resulting in an amount to be paid of 1 thousand euros in the third quarter of 2021, respectively. The Company will not make any allegations against the liquidation proposal and will regularize the situation.

As a result, among other things, of the different interpretations to which Spanish tax legislation lends itself, additional tax liabilities may arise in the event of a tax inspection. In any event, the Group consider that such liabilities, if ever they arise, will not have a significant effect on the accompanying Annual Consolidated Financial Statements.

13. Revenue and expenses

a) Gain from fair value on investment properties

The details of gain from fair value on investment properties are provided in Note 6.

b) Payroll

Euro Thousand

	31 December	
	2022	2021
Wages and salaries	412	345
Social Security	91	87
Total	**503**	**432**

The average number of employees throughout the year broken down by category is as follows:

	2022	2021
Qualified profesionals	9	9
Administrative staff and others	-	-
Total	9	9

The distribution of the Group's employees at the year-end broken down by gender is as follows:

	31 December 2022			31 December 2021		
	Male	Female	Total	Male	Female	Total
Qualified profesionals	3	5	8	3	6	9
Administrative staff and others	-	-	-	-	-	-
Total	3	5	8	3	6	9

During 2022 and 2021, there were no employees, with a disability greater than or equal to 33%.

c) General and administrative expenses

The breakdown of this caption of the consolidated income statement is as follows:

Euro Thousand

	31 December	
	2022	2021
Property operating expenses	533	663
Management fee – see note 1.2.1(a) and note 16	825	851
Variation in provisions and losses on bad debts	65	79
Professional fees and others	522	409
Total	1,945	2,002

Calculation of the success fee

The amount corresponding to the success fee as of 31 December 2022 and 31 December 2021 has been calculated in accordance with the conditions established in the Management Agreement and its subsequent amendments as detailed in notes 1.2. and 1.3.

As of December 31, 2022 and 2021, no success fee has been accrued by the Company as the as the "Distributable Amount of the Relevant Year" as stated in Note 1.3. has not reach the hurdle rate of 6%.

d) Finance result

The finance result is as at 31 December 2022 and 31 December 2021 is broken-down as follows:

Euro Thousand

	31 December	
	2022	2021
Bank interest from borrowings (Note 11)	(475)	(512)
Total	(475)	(512)

e) Contribution to the consolidated profit by Group company

The contribution to the profit for the year ended 31 December 2022 and 31 December 2021 by each company included in the consolidation scope is as follows:

Euro Thousand

	31 December	
	2022	2021
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	(176)	382
VBA SUB 2018, S.L.U.	824	(357)
Total	648	25

14. Audit fees

During the years ended December 31, 2022 and 2021, the fees related to account auditing services and other services provided by the Company's auditor, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., have amounted to the amount of:

Euro Thousand

	31 December 2022		31 December 2021	
	Audit fees	Limited review	Audit fees	Limited review
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L	29	23	31	25
Total	**29**	**23**	**31**	**25**

During the years ended December 31, 2022 and 2021, no other fees have been accrued for services performed by other companies in the PwC network. Additionally, no fiscal services have been provided or required of the auditor by applicable regulations during the years 2022 or 2021.

15. Environmental information

Given the activity in which the Group operates, it has no environmental liabilities, expenses, assets, provisions or contingencies that could have a material impact on its equity, financial position and results of its operations.

Therefore, no specific environmental disclosures have been included in these notes to the Consolidated Financial Statements.

16. Transactions and balances with VBA Real Estate Asset Management 3000

Transactions shown below were carried out with VBA Real Estate Asset Management 3000 as at 31 December 2022 and 2021 is as follows:

Euro Thousand

	31 December 2022		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	825	-
	-	825	-

Euro Thousand

	31 December 2021		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	851	-
	-	851	-

At 31 December 2022 and 31 December 2021, the outstanding balances with the VBA Real Estate Asset Management 3000 break down as follows:

Euro Thousand

	Trade and other payables	
	31 December 2022	31 December 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	232	220
Total	**232**	**220**

Euro Thousand

	Trade and other receivables	
	31 December 2022	31 December 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	-
Total	-	-

As mentioned in note 1,2, the Parent Company has several agreements with VBA Real Estate Asset Management 3000, S,L, (the Management Company).

17. Board of Directors and senior management

Directors' and senior management remuneration

During fiscal year 2022, the amount accrued by the members of the Parent Company's Board of Directors amounted to Euro 60 thousand (Euro 60 thousand during year ended 2021) as well as the amounts stated in the note above.

During 2022, as in 2021, no contribution has been made in the form of loans or pension plans in favor of former or current members of the Parent Company's Board of Directors. Likewise, no other amounts have been committed for these concepts during the year.

Regarding D&O liability insurance, the Parent Company has underwritten a specific insurance policy involving the payment of Euro 5 Thousand (Euro 5 Thousand in 2021) being the Directors of the Parent Company the beneficiaries.

The members of the Board of Directors of the Parent Company have not received any remuneration relating to profit distribution or bonus. Neither have they received shares or stock options during the year, nor have they exercised options or have options pending exercise.

Remuneration and loans to senior management

As of 31 December 2022, and 2021, the Company does not employ employees who may be considered as senior management. The planning, direction and control of activities will be carried out through joint decisions if they affect economic and strategic policies and are taken by the Board of Directors.

Information regarding conflicts of interest

Article 229 of the Spanish Companies Act 2010, adopted by virtue of Royal Legislative Decree 1/2010, amended by Law 31/2014 of December 3 (the "Companies Act") that specifically modifies the content of Article 229, requires the Directors to notify the Company's governing body of any direct or indirect conflict of interest they may have with the Company's interests.

Likewise, Directors must disclose any direct or indirect interest they or persons related to them may hold in any company engaging in activities which are identical, analogous or complementary to those comprising the company's objects, and also disclose the positions or duties they might have in the same.

In this context, in order to duly comply with the requirements set forth in the Companies Act, some Directors have disclosed they could potentially find themselves in a situation of conflicted interest due to the fact they hold, where appropriate, a direct or an indirect participation, in the Management Company or in companies with the same, similar or complementary activity to the one of the Group companies.

- It is expressly noted that four out of six members of the Board of Directors are also members of the Board of Directors of (i) the Management Company (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) and (ii) VBA Sub 2018, S.L. In this regard, the Board of Directors of the two entities is made up of these four individuals who are directors of the Parent Company.

- Mr. Fernando Ernesto Acuña Ruiz and Mr. Juan Manuel Soldado Huertas jointly hold an indirect stake of the Management Company, since they are the owners of Aura Asset Management, S.L.

- Mr. Yair Ephrati holds a 12.5% direct participation in the Management Company.

- Mr. Ido Nouberger holds 20.075% in Value Base Ltd, which holds a 37,5% direct participation and 50% of the voting rights of the Management Company (representing over 50% including the votes of Mr. Yair Ephrati's shares).

- Additionally, Value Base Ltd and Mr. Yair Ephrati's wife holds a 75% and 25% stake respectively in Value Base Mergers and Acquisitions Ltd, which is an entity which has rendered services to the Management Company.

- Mr. Fernando Ernesto Acuña Ruiz holds a participation in the entity Nettle Bay, S.L., whose corporate purpose is similar to the business activities of the Group.

- Mr. Fernando Ernesto Acuña Ruiz and Mr. Juan Manuel Soldado Huertas are partners in Aura Asset Management, S.L., in which its corporate purpose is similar to the corporate purpose of the Parent Company.

18. Provision and contingencies

As of 31 December 2022, and 31 December 2021 the Group has no claims or demands, and no provisions and contingencies have arisen.

19. Information requirements deriving from Socimi regime, Law 11/2009 as amended by the Law 16/2012

a) Reserves from years prior to the application of the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012.

Not Applicable

b) Reserves from years in which the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012.

75 thousand euros constituted as Legal Reserve as approved by the General Shareholders Meeting held on April 29, 2022, concerning 2021 tax year.

c) Dividends distributed against profits each year in which the tax scheme contained in this Law is applicable, differentiating the part from income subject to tax at 0%, 15% or 19% from those where tax has been levied at the general rate.

Dividends of 2021 tax year distributed in May 2022 (see notes 1 and 9) integrally subject to rents and sales taxed at 0%.

d) For distribution against reserves, identifying the year from which the reserves applied derive and if they have been taxed at 0%, 19% or the general rate.

No reserves have been distributed.

e) Date of the agreement for the distribution of dividends referred to in c) and d) above.

Dividends of 2021 tax year distributed in May 2022 approved by the General Shareholders Meeting on April 29, 2022 (see notes 1 and 9).

f) Date of acquisition of buildings for rent and interests in the capital of companies referred to in Article 2.1. of this Law.

See Note 6 and Appendix 1 and 2

g) Identification of assets considered in the 80% referred to in Article 3.1 of this Law.

See Note 6 and Annexes 1 and 2

h) Reserves from years in which the tax system applicable in this Law was applicable, which were made available in the tax period, not for distribution or offsetting losses, identifying the year from which the reserves derive.

Not Applicable

20. Events occurring after the reporting period

On February 20, 2023, the Group has formalized a contract with an international operator specialized in mid-term residential rental for a total amount of 13 units in a building that the Group owns in Luchana 20 and for a mandatory period of six years.

On February 28 and March 6, 2023, the Group withdrawn 880 thousand euros loan principal that was pending to be disposed at 31 December 2022.

In order to implement the process of generating liquidity for the Parent Company's shareholders instructed by them as a result of the resolutions adopted by the General Shareholders' Meeting of the Company on June 19, 2019, and April 29, 2022, the Company entered into a mandate to market its shares with Credit Suisse AG Sucursal en España on March 13, 2023. Pursuant to this mandate, Credit Suisse will promote the marketing of the shares comprising the Parent Company's share capital to enable their potential sale by current shareholders.

According to the Parent Company's Directors, no other facts or circumstances occurred after the year ended 31 December 2022 have come to their attention which may have significant impact on these Consolidated Financial Statement.

Appendix I: Investment properties acquired by the Group

Kind of Asset	Location	Acquisition Date
Building of 14 units, 3 Storages & 16 parkings	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle San José y Pasaderas, Madrid.	19/11/2015
Building of 6 units & 5 Storages	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
4 Apartments, 2 Storages & 1 Parking	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
5 Apartments & 5 Storages	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Building of 6 units	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
5 Apartments	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 Apartments & 31 Storages	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Building of 16 units	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Building of 8 units	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Building of 7 units	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
1 Local Premise &12 Apartments	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
Building of 12 units	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Building of 28 units	Calle Luchana, Madrid.	03/10/2018
Building of 29 units	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Building of 12 units	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 Apartments & 35 parkings	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019

Appendix II: Investments in affiliates

Sociedad	Acquisition Date
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Preparation of the Annual Consolidated Financial Statements at 31 December 2022 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union and Consolidated Director's Report for the year 2022

The Directors of the Company have prepared the Annual Consolidated Financial Statements at 31 December 2022 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union, which comprise:

- Consolidated Statement of Financial Position
- Consolidated Income Statement
- Consolidated Statement of Comprehensive Income
- Consolidated Statement of Changes in Equity
- Consolidated Statement of Cash Flows
- Notes to Consolidated Financial Statements
- Consolidated Director's Report

Madrid, 21 March 2023

Fernando Ernesto Acuña Ruiz
(Chairman of the Board of Directors)

Yair Ephrati
(Member of the Board of Directors)

Juan Manuel Soldado Huertas
(Deputy Chairman of the Board of Directors)

Ido Nouberger
(Member of the Board of Directors)

Juan José Nieto Bueso
(Member of the Board of Directors)

Yeshayau Manne
(Member of the Board of Directors)

Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti
(Secretary Non - Director of the Board of Directors)

Consolidated Directors' Report for the year 2021

1. Organizational structure and operation

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("**VBARE**" or the "**Company**") was incorporated in Spain on 5 March 2015, in accordance with the Spanish Corporate Law.

VBARE reported on 13 May 2015 to the Tax Administration (*Agencia Tributaria*) its option for the application to the SOCIMI (*Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*) regime.

On 23 December 2016, VBARE's shares were admitted to trading on the MAB BME Growth of BME MTF Equity (formerly alternative stock Market "MAB") under the SOCIMIs segment, being the initial issuing value of the shares 12.9 euros per share.

The market value in the stock exchange of VBARE as of 31 December 2022 stood at Euro 25,990 thousand (including the treasury shares value) and its shares were quoted at a value per share of 7.20 euros. As of 31 December 2022, the NAV of the Company was Euro 44,405 Thousand which derived a value per share of 12.50 euros price (without the treasury shares). As of 31 December 2021, the market capitalization of the Company stood at Euro 25,810 thousand (including the treasury shares value) and its shares were quoted at a value per share of 7.15 euros.

The Board of Directors of VBARE, which is composed of 6 members (of which 2 are independent), is conducting its activities in accordance with the rules of corporate governance as stated, mainly, in the By-Laws and in response to the Internal Code of Conduct.

VBARE signed a management agreement with VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (the "Management Company"). Even though, it is the Board of Directors, which ultimately supervises and controls the activities of the Company, with jurisdiction over matters such as the approval of the general policies and strategies of the Company, the policy of corporate governance and corporate social responsibility, the policy of control and management of risks and, in any case, on the fulfillment of the requirements for maintaining the status of SOCIMI of the Company.

2. Evolution and performance of the business

During financial year ended 31 December 2022 the following significant events took place:

- The Group formalized the sale of 22 apartments units for price 2.3% higher the December 2021 valuation and 40% higher than the total investment costs (net of cost of sales).
- The Group ´s Gross Income amounts to 1,920 thousand euros, which supposes an increase compared to December 31, 2021, of 7.2% mainly explained by an increase in occupancy as well as the increase in rent market revenues. In relation to like for like assets, Gross Income amounts to 1,815 thousand euros, which supposes an increase compared to December 31, 2021, of 4.8%
- Net occupancy at year end 2022 is 93.37% for the stabilized assets, which supposes an increase like for like compared to December 31, 2021, which was 86.31%
- During 2022, the Group has obtained new financing mortgage for an amount of 1.5 million euros, such financing has been granted with highly favorable conditions, with accrues at a fixed interest rate during the first 5 years and a variable interest rate as from year 6. The Group's Loan to Value (LTV) as of 31 December 2022 amounts to 37%.

3. Evolution of the share and treasury shares

As mentioned above, the Parent Company´s shares were admitted to trading on BME Growth of BME MTF Equity (formerly alternative stock Market "MAB") on 23 December 2016 with an initial issuing price of 12.9 euros per share.

The share price as of December 31, 2022 is 7.20 euros. As of 31 December 2021, the share price was 7.15 euros

During 2022, 536 Thousand shares and 3,824 Thousand euros have been negotiated, equivalent to 14.8% of its share capital.
As of 31 December 2022, the Parent Company has a total of 52,204 treasury shares handled by the liquidity provider (Renta 4 Banco, S.A.), The treasury shares held by the Parent Company as of 31 December 2022 represents a 1.45 % of the total share capital of the Parent Company for that date.

4. Dividend Policy

The SOCIMIs have been regulated by the special tax regime established in the Law 11/2009, of 26 October, as amended by Law 16/2012, of 27 December, which regulates the investment listed corporations in the real estate market.

SOCIMIs are required to distribute dividends to their shareholders, once the commercial obligations that are applicable, the benefit obtained in the exercise, and agree on its distribution within six months after the conclusion of each exercise, in the following manner:

a) The 100% of the profits from dividends or other shares in profits that were distributed by the entities referred to in paragraph 1 of article 2 of the Law.

b) At least 50% of profits derived from the transfer of real estate and shares or holdings referred to in paragraph 1 of article 2 of the Law, carried out once the periods referred to in paragraph 3 of article 3 of this Law, subject to the fulfillment of its primary object. The rest of these benefits must be reinvested in other estate or interests affections to the fulfillment of that object, within a period of three years from the date of transmission, In his absence, these benefits must be distributed in its entirety in conjunction with the benefits, if any, which come from the year in which ends the period of reinvestment. If the reinvestment object elements are transmitted before the deadline for the maintenance, those benefits must be distributed in its entirety in conjunction with the benefits, as the case may be, the part of these benefits attributable to periods in which the Company will not be taxed by the special tax regime established in this law.

c) At least 80% of the rest of the benefits obtained. The dividend shall be paid within one month of the date of the distribution agreement. When the distribution of dividends with charge to reservations from benefits of an exercise in which it has been applied the special tax regime, its distribution will be taken with the agreement referred to in the previous paragraph. The Company is obliged to allocate 10 per cent of the benefits of exercise to the constitution of the legal reserve, until it reaches the 20% of the capital. This book, as long as it does not exceed the limit of 20% of the social capital, is not available for distribution to shareholders. The statutes of these societies may not establish any other reservation of an unavailable other than the previous one.

As set out in the Prospectus ("*Documento Informativo de Incorporación al Mercado*" or "*DIIM*"), the Company has adopted a dividend policy which consists in the distribution of a dividend (including premium of shares) equal to the greater of the following amounts:

i) The 3% of the annual Consolidated Net Equity; or
ii) The distribution requirements resulting from the application of the SOCIMI Regime.

Dividends will be distributed, provided that sufficient reserves available at that time and within the corporate and tax regime applicable in two payments:

i) Through an interim dividend - initially planned in or around the third quarter of each fiscal year-; and
ii) A supplementary dividend approved by the General Shareholders Meeting.

The obligation to distribute dividends described in this section shall conform at all times to the legislation in force and is only active in the situation in which the Group Companies have record profits. However, if the Companies does not generate sufficient benefits, for the Board of Directors to propose a dividend, the possibility of distributing available reserves such as the share premium will be assessed.

The General Shareholders' Meeting of the Parent Company held on 12 December 2017, at the proposal of the Parent Company's Board of Directors, approved the distribution of share premium among the shareholders in proportion to their participation in the share capital figure of the Parent Company having

delegated to the Board of Directors the execution of said agreement as well as the determination of the date of payment and amount of the share premium to be distributed.
On March 28, 2022, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 840 thousand euros (0.237 euros per share), which become effective on April 4, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On April 29, 2022, the General Shareholders Meeting of the Parent Company agreed to distribute a dividend related to 2021 result according to Spanish General Accepted Accounting Principles as per their stand-alone annual accounts. The gross dividend approved amounted to 673 thousand euros (0.18647205 euros per share) which become effective on May 6, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Additionally on July 28, 2022, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 1,181 thousand euros (0.332 euros per share), which become effective on August 5, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

5. Average payment period to suppliers

The detail of the payments by commercial operations carried out during the fiscal year and outstanding at the end of the consolidated statement of financial position in relation to the legal time limits provided for in the Law 15/2010, as amended by Law 31/2014, is the following:

	2022	2021
	Days	
Average payment period to suppliers	31	27
Settled payments ratio	32	28
Outstanding payments ratio	25	21
	Amount (Euro Thousand)	
Total payments made	5,577	4,112
Total outstanding payments	856	516

According to the new regulations required by Article 9 of Law 18/2022 of 28 September, in addition to the above information, the following information is indicated:

	2022	2021
	Number	
Invoices paid before compliance with the maximum legal period for payment to suppliers	3,110	4,733
Percentage of total supplier invoices	95%	96%
	Amount (Euro Thousand)	
Invoices paid before compliance with the maximum legal period for payment to suppliers	4,597	3,599
Percentage of total supplier invoices	82%	88%

6. The team

The team of professionals that make up VBARE constitutes one of the main strengths of the Company. Since its incorporation, has selected the personnel needed to develop its strategy and achieve its objectives, VBARE is a Real Estate Investment Group externally managed by the Management Company, The Management Company works exclusively - and with full dedication - for the Group, It is made up of specialized professionals with extensive experience and proven track record in real estate, financial, valuation, asset management, capital markets and with a deep knowledge of the market.

This expert group of professionals is capable of dealing with investment operations of great complexity in short periods of time and carried out in a comprehensive manner throughout the process of value creation: from the identification of the investment until the active management and potential rotation of the asset. The Company is supervised by a Board of Directors consisting of 6 directors including 2 independent and a Chief Executive Officer, together with competencies in the real estate industry, in the field of valuation, regulatory, financial and legal.

In addition, the group has its own staff that ensures the day-to-day operations of the portfolio of investment properties, which include financial control functions and operations, property management, commercialization and project management.

7. Risk Management

VBARE has established a system of control of risks covered by their activity and is suitable for the Company's risk profile.These policies are supervised by the Board of Directors.

The risk control also includes the management of financial risk. Policies to cover each type of risk are detailed in the accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements.

8. Activities in the field of research and development

VBARE has not carried out activities in the field of research and development in the year 2022.

9. Circumstances that have arisen after the close of the financial year

On February 20, 2023, the Group has formalized a contract with an international operator specialized in mid-term residential rental for a total amount of 13 units in a building that the Group owns in Luchana 20 and for a mandatory period of six years.

On February 28 and March 6, 2023,, the Group withdrawn 880 thousand euros loan principal that was pending to be disposed at 31 December 2022.

To implement the process of generating liquidity for the Parent Company's shareholders instructed by them as a result of the resolutions adopted by the General Shareholders' Meeting of the Company on June 19, 2019, and April 29, 2022, the Company entered into a mandate to market its shares with Credit Suisse AG Sucursal en España on March 13, 2023. Pursuant to this mandate, Credit Suisse will promote the marketing of the shares comprising the Parent Company's share capital to enable their potential sale by current shareholders.

According to the Parent Company's Directors, no other facts or circumstances occurred after the year ended 31 December 2022 have come to their attention which may have significant impact on these Consolidated Financial Statement.

10. Prospects for the 2023 financial year

Following the ratification by the General Meeting held in April 2022, in relation to the start of a new phase of liquidity generation for its shareholders, the Parent Company has continued during the 2022 carrying out divestments with very attractive results and maintaining a very good operating performance in relation to the main portfolio indicators. In March 2023, the Parent Company, instructed by its shareholders as a result of the resolutions adopted by them on June 19, 2019, and April 29, 2022, entered on March 13, 2023 into a mandate to market its shares with Credit Suisse AG Sucursal en España. Pursuant to this mandate, Credit Suisse will promote the marketing of the shares comprising the Parent Company's capital stock in order to enable their potential sale by the current shareholders.

While this potential replacement in the Company's capital is being carried out, the management team will remain focused on continuing to add value to its current portfolio.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2022

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, 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 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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio 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.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias	
A 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 94% del total de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 3.3, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, registrando el cambio de valor de las mismas en la cuenta de resultados consolidada. En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha registrado un ingreso por variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de su cartera, que asciende a 1.691 miles de euros, según lo descrito en la nota 6. El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, junto con la relevancia del epígrafe en el contexto de las cuentas anuales consolidadas, hacen que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.	Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales consolidadas. • Realización de pruebas selectivas para contrastar y comprobar la exactitud de los datos más relevantes facilitados por la dirección al valorador y utilizados por este en las mismas. • Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado del ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por la dirección del Grupo se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes sobre esta materia, considerando que la misma es coherente y razonable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 20 de las cuentas anuales consolidadas, que describe la puesta en marcha del proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad dominante instruido por éstos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, a través de la suscripción de un mandato de comercialización de acciones con objeto de promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad dominante para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, 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 2022 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 empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

22 de marzo de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06352
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

Índice

	Página
Estado de situación financiera consolidado	3 – 4
Cuenta de resultados consolidada	5
Estado de resultado global consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
Estado de flujos de efectivo consolidado	8
Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas	9 – 46
Anexo I y II	47 – 48
Informe de Gestión Consolidado	

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Activos no corrientes		**66.296**	**64.374**
Inmovilizado material		29	32
Inversiones inmobiliarias	6	66.060	64.144
Inversiones financieras a largo plazo	7	207	198
Activos corrientes		**3.967**	**5.895**
Anticipos a proveedores	7	41	60
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		781	394
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	122	155
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	659	239
Periodificaciones a corto plazo		60	49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.8	3.085	5.392
Total Activos		**70.263**	**70.269**

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Patrimonio neto		**44.405**	**45.368**
Capital social	9	18.049	18.049
Prima de emisión	9	15.259	17.280
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(533)	(684)
Resultados acumulados	9	11.630	11.723
Pasivos no corrientes		**23.542**	**22.095**
Deudas a largo plazo		23.542	22.095
Deudas con entidades de crédito	7.11	23.216	21.758
Otros pasivos financieros	7	326	337
Pasivos corrientes		**2.316**	**1.806**
Deudas a corto plazo		936	662
Deudas con entidades de crédito	7.11	936	662
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.380	1.144
Proveedores	7	958	733
Proveedores, management company y otros	7.16	232	220
Remuneraciones pendientes de pago	7	59	23
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	101	55
Anticipos de clientes	7	30	113
Total Patrimonio neto y pasivos		**70.263**	**70.269**

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Cuenta de resultados consolidada para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Ingresos brutos de arrendamiento	6	1.920	1.792
Otros ingresos de explotación	6	36	23
Gastos de personal	13	(503)	(432)
Otros gastos de explotación	13	(1.945)	(2.002)
Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	1.615	1.156
Resultado operativo		**1.123**	**537**
Resultado financiero	13	(475)	(512)
Resultado antes de impuestos		**648**	**25**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas		**648**	**25**
Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)	9	**0,18**	**0,01**

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado del resultado global consolidado para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre de 2022	31 diciembre 2021
Resultado del ejercicio		648	25
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio		648	25
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		648	25

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado para los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2021	**18.049**	**20.605**	**(518)**	**11.722**	**49.858**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	25	**25**
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(3.325)	-	-	**(3.325)**
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(166)	-	**(166)**
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	(24)	**(24)**
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**18.049**	**17.280**	**(684)**	**11.723**	**46.368**
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2022	**18.049**	**17.280**	**(684)**	**11.723**	**46.368**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	648	**648**
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(2.021)	-	-	**(2.021)**
Distribución de dividendos	-	-	-	(662)	**(662)**
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	151	-	**151**
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	(79)	**(79)**
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	**18.049**	**15.259**	**(533)**	**11.630**	**44.405**

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado consolidado de flujos de efectivo para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(755)**	**(319)**
Resultado del ejercicio		**648**	**25**
Total ajustes del resultado:		**(1.403)**	**(344)**
Ajustes del resultado:		**(1.151)**	**(743)**
- Variación patrimonio por ventas de acciones propias		(79)	(24)
- Amortización de inmovilizado material		3	4
- Pérdida (ganancia) por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(1.615)	(1.156)
- Correcciones valorativas por deterioro	7	65	(79)
- Ingresos financieros	13d	-	-
- Gastos financieros	13d	475	512
Cambios en el capital corriente:		**(252)**	**399**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(463)	4
- Acreedores y otras cuentas a pagar		211	395
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(302)**	**6.222**
- Pagos por inmovilizado material		-	-
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(3.742)	(2.485)
- Cobros por desinversiones inmobiliarias	6	3.440	8.707
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(1.250)**	**(4.175)**
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(59)	(226)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	210	60
- Devolución de prima de emisión	9	(2.021)	(3.325)
- Devolución de dividendos	9	(662)	-
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	11	3.460	3.059
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	11	(2.178)	(3.743)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		**(2.307)**	**1.728**
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	8	**5.392**	**3.664**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	8	**3.085**	**5.392**

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o la "**Sociedad Dominante**"), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª. El domicilio social y fiscal se encuentra Calle General Castaños 11, 1º Izq., 28004 de Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la

Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

   La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, y como tal los requisitos de inversión y el porcentaje en relación a las rentas se calcularán sobre las cifras que figuran en los estados financieros intermedios consolidados y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del que la Sociedad es matriz.

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

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo 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.

   En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de lam mencionada 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 la Ley.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/20021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

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

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

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

Con fecha 4 de mayo de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 828 miles de euros (0,232 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 11 de mayo de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 2.497 miles de euros (0,700 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 10 de agosto de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 28 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 840 miles de euros (0,237 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 4 de abril de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2021 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 673 miles de euros (0,18647205 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 6 de mayo de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 1.181 miles de euros (0,332 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 5 de agosto de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI.

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

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

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus Cuentas Anuales Consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo").

1.1. Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto Sociedad Dominante de la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

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

Con fecha 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") (anteriormente denominada "Milandia Investments, S.L.U) por un importe de 3 miles de euros. El domicilio social y fiscal de dicha sociedad dependiente se encuentra desde el 18 de febrero de 2020 en la calle General Castaños 11, 1º Izq. 28004 de Madrid.

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

1.2. Contrato de Gestión

A continuación, se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado originalmente en inglés.

El 15 de abril de 2015, la Sociedad Dominante y VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., una empresa privada española, (la "**Sociedad Gestora**") firmaron un Contrato de Gestión (modificado) (en adelante, el "**Contrato de Gestión**") que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sobre una base de exclusividad. A continuación, se presenta una descripción los principales servicios prestados:

1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.

2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.

3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

El Contrato de Gestión entró en vigor el 2 de julio de 2015, fecha en que los fondos iniciales fueron captados por la Sociedad. En el Contrato de Gestión se establecen las siguientes definiciones y cálculos realizados en base a las cifras contenidas en los estados financieros consolidados preparados de acuerdo a las NIIF-UE.

a) **"Honorario de Gestión"**: la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán el resultado de multiplicar el 0,25 del "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el valor en libros del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

   En cualquier caso, se añadirá el importe correspondiente al IVA a todos los pagos efectuados de conformidad con la presente sección.

b) **"Management Fee"** significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al total de la cifra de activo:

Valor en libros del total de la cifra de activos (Millones de Euros)	Honorario de Gestión progresivo calculado como porcentaje sobre el valor en libros del total de la cifra de activos
De 0 a 60	1%
60.01 a 120	0,9%
120.01 a 250	0,8%
250.01 a 500	0,7%
Más de 500	0,6%

c) **"Honorario de Éxito":** la Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora un Honorario de Éxito del 16% multiplicado por (1+el tipo de IVA aplicable) del beneficio obtenido por la Sociedad que resulte de sus Cuentas Anuales Consolidadas preparadas de acuerdo a NIIF-UE. Dicho honorario estará sujeto a un mecanismo de actualización ("*Catch Up Mechanism*") (incluyendo la actualización de los años anteriores con respecto a los cuales no fue pagada por completo la cantidad actualizada devengada) y sólo será pagadera en el caso de cumplirse el mínimo establecido o "importe tasa crítica" ("*Hurdle Rate*") (establecido en un tipo del 8% calculado individualmente para cada año, en base a la fórmula establecida en el Contrato de Gestión), y en todo caso estará sujeto a un incremento marcado ("*High Water Mark Mechanism*"), sobre una base anual, tomando en consideración que el Honorario de Éxito será calculado periódicamente en cada ejercicio (tal como se define en el Contrato de Gestión).

La Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora el Honorario de Éxito en las siguientes fechas:

(a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas de la Sociedad;

(b) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año en la fecha de liquidación de la Sociedad.

La Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de Éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.

El success fee estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y el nuevo success fee está vigente desde su modificación como está descrito en la nota 1.3.

d) **Gastos**: A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la sociedad Dominante deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la sociedad; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.

e) **Duración del Contrato de Gestión**. El Contrato de Gestión estará sujeto a un periodo inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos de tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad Dominante o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad Dominante por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad Dominante aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

1.3. Adenda al Contrato de Gestión

El 19 de junio de 2019, los accionistas de la Compañía y los de la Sociedad Gestora aprobaron modificar el Contrato de Gestión (la "Adenda") en los siguientes términos, sujeto al éxito de la ampliación de capital aprobada el 19 de junio por la Junta General de Accionistas en una cantidad mínima de 12.500.000 de euros, condición que se cumplió el 2 de agosto de 2019:

1. A partir del 1 de enero de 2019, la comisión de éxito pasará a calcularse como el 16% más IVA del importe distribuible del año en curso (como está definido en la adenda) (la **"nueva comisión de éxito"**). La nueva comisión de éxito será pagadera sólo si se consigue un Hurdle Rate anual del 6% y está basado en un mecanismo de catch-up. La comisión de éxito está sujeta a un mecanismo de high water mark, el cual está reflejado en las definiciones y fórmulas de la adenda.

2. El importe distribuible del año en curso se deriva, entre otros, del incremento anual del precio de la acción de la Sociedad, que será la diferencia entre el precio medio ponderado de la acción de la Sociedad de lás últimas 90 sesiones bursátiles del ejercicio, pero no menos de 15,7 euros por acción, ajustado por dividendos, otras distribuciones y ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio correspondiente.

3. La comisión de éxito se pagará en acciones de la Sociedad, excepto el IVA que se pagará en efectivo.

4. La Sociedad pagará la comisión de éxito en los siete días hábiles siguientes a la fecha de aprobación por la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales Consolidadas, de acuerdo a la normativa IFRS.

5. Adicionalmente, se ha acordado establecer como nueva fecha de finalización del Contrato de Gestión, el 31 de diciembre de 2024, a menos que la Sociedad comience su liquidación antes de esa fecha. En ese caso, el contrato se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta la fecha de liquidación de la Sociedad, si es anterior.

6. En caso de resolución del contrato de gestión, la Sociedad no pagará a la Sociedad Gestora ningún termination fee si (a) se produce la liquidación de la Sociedad, o (b) se produce un incumplimiento del contrato de gestión por la sociedad gestora declarado por un tribunal o autoridad competente, o (c) desde abril de 2020, como consecuencia de la formulación en el mercado de una oferta pública de adquisición por las acciones de la Sociedad, sujeto a que al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad apruebe la terminación del contrato de gestión con un preaviso mínimo de 180 días.

   La liquidación de la Sociedad puede también producirse a partir del año natural 2022 si (a) los fondos propios de la Sociedad, de acuerdo con las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas bajo IFRS, al 31 de diciembre de 2021 son inferiores a 100.000.000 euros o (b) el volumen medio diario de negociación durante 2021 es inferior a 75.000 euros. La Sociedad Dominante no ha cumplido ninguna de las dos condiciones citadas anteriormente. Con el objeto de poner en marcha el proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad Dominante instruido por estos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, la Sociedad suscribió el 13 de marzo de 2023 un mandato de comercialización de acciones con objeto de adquirir sus acciones a los actuales inversores. (Ver Nota 20).

7. En caso de resolución del contrato por el acuerdo de al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2024, excepto por la cláusula 6 descrita anteriormente, la Sociedad pagará a la sociedad gestora una comisión de resolución (***Termination Fee***) equivalente a la suma de: (i) dos veces el management fee pagado en el año anterior a la fecha de resolución y (ii) la comisión de éxito pagadera en los dos años naturales siguientes a la fecha de resolución.

8. En el caso de una oferta pública de adquisición, la nueva Comisión de Éxito se pagará en efectivo, y el importe distribuible del año en curso, tal y como se ha descrito anteriormente, se derivará del precio por acción pagado en la oferta pública de adquisición y todas las definiciones se interpretarán de acuerdo a la fecha de la ejecución real.

9. En caso de liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora gestionará la liquidación de los activos de la Sociedad, incluida la cartera de activos, devolución de todas las deudas por la Sociedad y, posteriormente, distribución a los accionistas con las mayorías aplicables por ley, sin perjuicio del cumplimiento de la cláusula 1 anterior. En tal caso, la Sociedad venderá o enajenará la totalidad de su cartera (sobre una base consolidada) y distribuirá a los accionistas todas las cantidades en efectivo que resulten de dicha distribución o que de otro modo estén disponibles una vez cumplidas todas sus obligaciones legales y contractuales.

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 31 de diciembre de 2022 y han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales

de Información Financiera ("CINIIF") adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.
Las cifras comparativas incluidas en las Cuentas Anuales Consolidadas se refieren al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021.

Las Cuentas Anuales individuales y Consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021, formuladas por sus Administradores el 28 de marzo de 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2022.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas de conformidad con NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables fundamentales. También requiere que los Administradores ejerciten sus conocimientos en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En la nota 4 se exponen las áreas que requieren un alto nivel de conocimiento o complejidad y las áreas donde las hipótesis y las estimaciones tienen un efecto significativo sobre las Cuentas Anuales Consolidadas.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

La moneda de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas es el Euro, que es la moneda funcional del Grupo.

Las cifras contenidas en estas Cuentas Anuales Consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas NIIF-UE. modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios desde el 1 de enero de 2021:

- Modificaciones a la NIC 16 – "Inmovilizado material – Ingresos antes de la puesta en marcha".
- Modificaciones a la NIC 37 – "Contratos onerosos – Costo de incumplimiento de un contrato".
- Modificaciones a la NIIF 3 – "Referencia al Marco Conceptual"
- NIIF 1 Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018–2020
- NIIF 9 Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018–2020
- NIIF 16 Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018–2020
- NIC 41 Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018–2020

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación:

- NIIF 17 – "Contratos de seguros".
- Modificaciones a la NIIF 17– "Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9 — Información
- comparativa".
- Modificaciones a la NIC 1 - "Desglose de Políticas Contables".
- Modificaciones a la NIC 8 – "Definición de Estimaciones Contables".
- Modificaciones a la NIC 12 – "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – "Venta de activo o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- Modificaciones a la NIIF 16 – "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior".

- Modificaciones a la NIC 1 – "Pasivos no corrientes con condiciones".

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptados por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus Cuentas Anuales Consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la aplicación anticipada de la Normas e Interpretaciones antes detalladas y en cualquier caso su aplicación será objeto de consideración por parte del Grupo una vez aprobadas, en su caso, por la Unión Europea.

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 (incluidas las entidades estructuradas) 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 y 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.

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.

(b) Modificación de la participación sin pérdida de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las

ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenación de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

3.2. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos de inmovilizado.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

Inmovilizado material	Vida útil (en años)
Mobiliario y enseres	5
Equipo de proceso de información	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados en la línea de "Otros gastos de explotación" u "Otros ingresos de explotación".

3.3. 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.

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.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirá 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 de 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. El valor razonable se determina trimestralmente sobre la base de valoraciones de expertos independientes.

Los costes directos iniciales incurridos por el Grupo para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

3.4. 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 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

a) Cuando el Grupo es arrendatario:

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

b) Cuando el Grupo es arrendador:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de resultados 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.

3.5. Activos financieros

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.

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.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

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.

3.6. Pasivos financieros

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 la Sociedad 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.

Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, la deuda financiera se valora por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

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.

Asimismo, el saldo de "Efectivo y equivalentes de efectivo" incluye una cierta cantidad que se considera tesorería restringida, cuya gestión ha sido confiada al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.) con el fin de facilitar la liquidez de las transacciones que afectan a las acciones de la Sociedad Dominante.

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas.

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

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.9. Beneficios por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

3.10. Provisiones

Las provisiones de acuerdo con la NIC 37 se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado; es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Los servicios recibidos en concepto de "Honorario de Éxito" se han contabilizado atendiendo a lo establecido en la NIIF 2 "Pagos basados en acciones" como pasivos, a su valor razonable.

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

b) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.12. 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 la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad 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.

3.13. Información segmentada

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

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

3.14. 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.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y sus dependientes y en los que generan bases positivas imponibles. 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 imponibles 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. Generalmente el Grupo no es capaz de

controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga al Grupo capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

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 tributario SOCIMI

Con fecha 13 de mayo de 2015 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el 23 de marzo de 2015. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 5 de marzo de 2015.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016 (Sociedad liquidada durante el ejercicio 2018).

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el Grupo tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/20021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera 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. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 el Grupo cumple todos los requerimientos del Régimen SOCIMI en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que el Grupo obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes. La Sociedad Dominante aplica en su tributación la regla de la prorrata general, por la que el sujeto pasivo puede deducirse un porcentaje de las cuotas soportadas que se determina por el cociente del volumen total de operaciones que generan el derecho a deducción entre volumen total de operaciones realizadas con derecho y sin derecho a deducción.

3.15. 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.

3.16. 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.

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:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable está determinado por valoradores externos independientes utilizando técnicas de valoración e hipótesis como estimaciones de las proyecciones de los flujos futuros de la propiedad y la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo y también por las evaluaciones de gestión que se basan en modelos económicos.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en fase de desarrollo, también requiere una estimación de los costes de construcción. En su caso, el valor razonable se determina en base a las últimas transacciones inmobiliarias con características y ubicación similares a las de la propiedad valorada.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el mercado es el método de comparación con activos similares. En caso de carecer de dicha información, el valorador determina el valor razonable a través de un rango de valores razonables. Al hacer tales juicios, el valorador utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

i. Los precios actuales en un mercado activo con diferentes tipos de propiedades, en condiciones y lugares diferentes, ajustados por diferencias con los activos del Grupo.

ii. Los precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustado por los cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. El descuento de flujos de efectivo basado en estimaciones derivadas de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento actual y, si es posible, la evidencia de los precios del mercado de propiedades similares en la misma ubicación, mediante el uso de tasas de descuento reflejando la incertidumbre del factor tiempo.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

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

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

En la nota 6 también se proporciona información sobre cómo es calculado el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la citada nota.

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	-	66.060	66.060
Total a 31.12.2022	-	-	**66.060**	**66.060**
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	-	64.144	64.144
Total a 31.12.2021 -	-	-	**64.144**	**64.144**

Impuesto sobre sociedades

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%. Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los Administradores de la Sociedad Dominante monitorizan el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que tales requisitos han sido cumplidos en los términos y plazos establecidos, y por ello no han reconocido ningún gasto en relación con el impuesto sobre sociedades.

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

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.

La gestión del riesgo está delegada en la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

5.1.1. Riesgo de mercado

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este puede provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de éstas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con los resultados obtenidos de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente y sobre la base de la estrategia definida en sus planes de negocio.

- **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 analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés.

  En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

		Miles de euros
	31/12/2022	31/12/2021
Deuda financiera a tipo variable	-	-
Deuda financiera a tipo fijo (*)	24.381	22.677
TOTAL	**24.381**	**22.677**

(*) El Grupo tiene:
Un préstamo hipotecario formalizado en 2018 y ampliado en 2021 con vencimiento a 21 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.
Otro préstamo hipotecario con dos tramos. Tramo 1 formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Tramo 2 formalizado en 2022 con vencimiento a 17 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación de 100 puntos básicos en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, (un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por el Consejo de Administración.

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 de préstamo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos.

5.1.3. Riesgo de crédito

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.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que el Grupo elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto los mismos no han podido ser seleccionados por el Grupo. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de depósitos adicionales a la fianza conforme a la ley. En todo caso se ha impuesto un proceso estricto proceso de validación y aceptación ("*scoring*") de potenciales inquilinos al objeto de minimizar el riesgo de impago.

Durante el ejercicio 2018, el Grupo comenzó a asegurar los contratos firmados mediante seguros de impago. Estos seguros cubren los posibles impagos de los inquilinos durante un período máximo de 12 meses y cubre además los costes relacionados con el procedimiento judicial y otros costes derivados del mismo. Al 31 de diciembre de 2022, el 73,0% de los contratos vigentes estaban cubiertos con seguros de impago, lo que representa un 73,9% de las rentas contratadas. Añadiendo aquellos contratos que el Grupo tiene con avales bancarios a primer requerimiento, los % se incrementarían a un 78,7% y 80,6% respectivamente.

5.1.4. Riesgo fiscal

Como se ha mencionado en la nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009 de SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones pertinentes mercantiles. La distribución debe ser aprobada dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio y pagada en el plazo de un mes desde el acuerdo de distribución.

Si la Junta General de Accionistas de este tipo de sociedades no aprueba la distribución de dividendo propuesto por el Consejo de Administración, calculado de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar infringiendo dicha ley y por lo tanto, serían gravados por el régimen general de impuestos y no el régimen aplicable a las SOCIMI (Nota 3.14).

6. Inversiones inmobiliarias

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

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

Miles de euros

	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	69.210	69.210
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	5	5
Desembolsos posteriores capitalizados	2.460	2.460
Bajas	(9.376)	(9.376)
Otros	21	21
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.824	1,824
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**64.144**	**64.144**
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	3	3
Desembolsos posteriores capitalizados	3.749	3.749
Bajas	(3.516)	(3.516)
Otros	(11)	(11)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.691	1.691
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**66.060**	**66.060**

En la línea "Otros" se registran lo costes en los que el Grupo incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar (Nota 3.3). Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

Entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no ha formalizado la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de 22 viviendas por un precio un 2,3% superior a la valoración de diciembre de 2021 y un 40% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

Entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no ha formalizado la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de 69 viviendas por un precio un 1,1% inferior a la última valoración inmediatamente anterior a la fecha de la venta del experto independiente y un 36% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

Proceso de valoración

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 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.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021:

Miles de euros

	31 de diciembre 2022		31 de diciembre 2021	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	48.448	66.060	47.321	64.144

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 1.691 miles de

euros (2021: 1.824 miles de euros). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

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

Además de la ganancia de 1.691 mil euros reconocida en la cuenta de resultados consolidada sobre la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante ha reconocido pérdidas de 76 mil euros bajo el epígrafe de la cuenta de resultados consolidada "Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias" relacionado con la diferencia entre el valor razonable a 31 de diciembre de 2021 y el precio de venta (neto de los costes de venta y capex incurrido durante 2022 antes de la fecha de venta).

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:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3% y 7% (entre 3% y 6.5% a 31 de diciembre de 2021) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 4,75% y 9% (entre 4,75% y 7,5% a 31 de diciembre de 2021).

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

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

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento sería el siguiente:

Miles de euros

	Resultado teórico			
	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	63.232	69.026	61.301	67.141
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	**63.232**	**69.026**	**61.301**	**67.141**

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 0,25% en el exit yield sería el siguiente:

Miles de euros

	Resultado teórico			
	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%
Valoradas por el método del descuento de flujos	62.634	70.031	60.494	68.277
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	**62.634**	**70.031**	**60.494**	**68.277**

Arrendamientos operativos

La totalidad de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento.

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

Miles de euros

	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Menos de un año	813	637
Entre uno y dos años	660	74
Entre dos o tres años	647	-
Más de tres años	213	-
	2.333	711

Los contratos de arrendamiento firmados por el Grupo a partir del mes de marzo de 2019 con sus arrendatarios tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete años a opción del arrendatario (3 años para contratos firmados antes de marzo de 2019). Independientemente de la duración máxima y a efectos de esta nota, se consideran como cobros mínimos futuros los siguientes 12 meses posteriores a la formalización del contrato.

Adicionalmente, el Grupo ha formalizado en diciembre de 2022 dos contratos con un operador internacional especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un total de 21 unidades en los edificios que el Grupo tiene en la calle Luchana 20 y San Andrés 33 por un periodo obligatorio de tres años.

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 2022 y 2021 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad Dominante.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 66.060 miles de euros en su conjunto a 31 de diciembre de 2022 (a 31 de diciembre de 2021 asciende a 64.144 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación 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:

a) Activos financieros:

Miles de euros

	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos. derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	207	198
	-	-	207	198

	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.248	5.607
	-	-	3.248	5.607
Total activos financieros	-	-	3.455	5.805

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

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito para cada clase de activos financieros se resume a continuación:

Miles de Euros

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo al inicio del ejercicio	72	54
Dotaciones	65	79
Reversiones	3	(1)
Aplicaciones	(29)	(60)
Saldo al cierre del ejercicio	111	72

b) Pasivos financieros:

Miles de euros

	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	23.216	21.758	326	337
	23.216	21.758	326	337

	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	936	662	1.279	1.089
	936	662	1.279	1.089
Total pasivos financieros	24,152	22.420	1.605	1.426

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento.

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 11).

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de Euros

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	936	1.073	1.098	1.203	20.089	24.399
Otros pasivos financieros	-	326	-	-	-	326
Proveedores	958	-	-	-	-	958
Proveedores, management company y otros	232	-	-	-	-	232
Remuneraciones pendientes de pago	59	-	-	-	-	59
Anticipos de clientes	30	-	-	-	-	30
Total pasivos financieros	**2.215**	**1.399**	**1.098**	**1.203**	**20.089**	**26.004**

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miles de Euros

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	662	934	1.106	1.146	18.847	22.695
Otros pasivos financieros	-	337	-	-	-	337
Proveedores	733	-	-	-	-	733
Proveedores, management company y otros	220	-	-	-	-	220
Remuneraciones pendientes de pago	23	-	-	-	-	23
Anticipos de clientes	113	-	-	-	-	113
Total pasivos financieros	**1.751**	**1.271**	**1.106**	**1.146**	**18.847**	**24.121**

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 247 miles de euros (275 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 163 miles de euros (89 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza por un importe máximo de 500.000 euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 31 de diciembre de 2022, se ha dispuesto de un importe de 0 euros.

9. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

Miles de euros

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**3.609.790 (*)**	**18.049**	**20.605**	**38.654**
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(3.325)	(3.325)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**3.609.790 (*)**	**18.049**	**17.280**	**35.329**
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(2.021)	(2.021)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**3.609.790 (*)**	**18.049**	**15.259**	**33.308**

(*) Esta cifra incluye 52.204 acciones propias a 31 de diciembre de 2022 (62.723 acciones a 31 de diciembre de 2021) como se desglosa a continuación.

A 31 de diciembre de 2022 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 18.049 miles de euros y está representado por 3.609.790 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

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

	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Número de acciones	3.609.790	3.609.790
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	18.049	18.049
Prima de emisión (miles de euros)	15.974	17.995
	34.023	**36.044**
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(715)	(715)
	33.308	**35.329**

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

Distribución de prima de emisión

Con fecha 4 de mayo de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 828 miles de euros (0,232 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 11 de mayo de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 2.497 miles de euros (0,700 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 10 de agosto de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 28 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 840 miles de euros (0,237 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 4 de abril de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 1.181 miles de euros (0,332 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 5 de agosto de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2020	40.451	518
Aumentos / Compras	27.327	226
Disminuciones / Ventas	(5.055)	(60)
Saldo a 30 de diciembre de 2021	62.723	684
Aumentos / Compras	8.477	59
Disminuciones / Ventas	(18.996)	(210)
Saldo a 30 de diciembre de 2022	52.204	533

Las acciones propias de la sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 representan un 1,45% del capital social y totalizan 54.204 acciones con un precio promedio de adquisición de 10,94 euros por acción. A 31 de diciembre de 2021 representaban un 1,74% del capital social y totalizaban 62.723 acciones con un precio promedio de adquisición de 11,32 euros por acción.

Reserva legal y otras reservas

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no está completamente constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad Dominante la adquisición de acciones, por cualquier titulo y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante. son los siguientes:

	% del total de acciones		
	31 diciembre 2022		
Accionista	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16.58%	-	16.58%
Dan Rimoni	12.50%	-	12.50%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10.43%	-	10.43%
Value Base Ltd.	4.88%	3.26%	8.14%
Ido Nouberger (*)	3.39%	-	3.39%

	% del total de acciones		
	31 diciembre 2021		
Accionista	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16,58%	-	16,58%
Dan Rimoni	12,09%	-	12,09%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10,43%	-	10,43%
Value Base Ltd.	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

(*) Ido Nouberger tiene el 26,366% en Value Base Ltd.

Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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

	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	648	25
Número medio ponderado neto de acciones (excluidas acciones propias)	3.552.725	3.547.067
Ganancias (pérdidas) por acción (Euros)	0,18	0,01

b) Diluidas:

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio/(pérdida) neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias del periodo, más el número medio ponderado de acciones que se emitirían al convertir todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

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

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

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

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(199)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(199)

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2021 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 29 de abril de 2022, es el siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	748
Distribución	
Reserva Legal	75
Distribución de dividendos	673

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales Consolidadas en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

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

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 esta Ley, 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.

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

La reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI no podrá superar el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Una vez que todos los importes establecidos por la ley o los estatutos han sido cubiertos, únicamente se podrán distribuir dividendos con cargo a resultados del ejercicio o a reservas de libre disposición siempre y cuando el patrimonio neto de la Sociedad no sea inferior a su cifra de capital social y que no caiga por debajo del capital social como consecuencia de la distribución. A estos efectos, los resultados imputados directamente contra patrimonio no podrán ser objeto de distribución directa o indirectamente. Si hay pérdidas de ejercicios anteriores que causan que el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior al capital social, los beneficios deben ser utilizados para compensar dichas pérdidas.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 no se han distribuido dividendos.

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2021 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 673 miles de euros (0,18647205 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 6 de mayo de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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 miles de euros)

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	31	27
Ratio de operaciones pagadas	32	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.577	4.112
Total pagos pendientes	856	516

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

	2022	2021
	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.110	4.733
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	95%	96%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.597	3.599
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	82%	88%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo tercero de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) de 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las operaciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del Grupo según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

11. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

			Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo				
Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Pendiente de disponer	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
19/07/2031	Fijo 1,8%	750	-	-	-	-	5	1
19/07/2031	Fijo 1,8%	300	167	13	1	-	5	4
31/12/2031	Fijo 1,8%	600	366	39	-	-	9	8
31/12/2031	Fijo 1,8%	637	235	25	-	-	8	6
30/06/2032	Fijo 1,8%	187	142	10	-	-	3	3
30/06/2032	Fijo 1,8%	1.250	950	69	-	-	21	19
30/06/2032	Fijo 1,8%	250	190	14	-	-	5	4
10/05/2032	Fijo 1,8%	508	386	28	-	-	9	8
31/01/2030	Fijo 1,8%	324	280	15	-	-	6	5
31/01/2030	Fijo 1,8%	492	425	23	-	-	9	8
29/01/2033	Fijo 2%	675	-	-	-	-	-	-
30/09/2030	Fijo 1,8%	625	555	27	-	-	12	11
30/09/2030	Fijo 1,8%	785	-	-	-	-	27	12
30/09/2030	Fijo 1,8%	900	799	38	-	-	17	16
31/12/2030	Fijo 1,8%	735	661	30	-	-	14	13
03/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	7.599	157	11	380	125	121
31/12/2030	Fijo 1,8%	800	50	2	-	-	5	1
08/01/2039	Fijo 1,8% (**)	4.930	4.646	110	5	-	75	70
01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.385	80	-	500	59	59
14/05/2025	Fijo 1,5%	425	154	107	-	-	5	5
25/05/2025	Fijo 1,75%	360	138	90	-	-	6	5
30/09/2025	Variable Eur12+2,35%	300	-	-	-	300	-	-
24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.335	41	1	-	45	43
		30.483	**23.463**	**918**	**18**	**1.180**	**470**	**422**

(*) Préstamo hipotecario formalizado en 2018 y ampliado en 2021 con vencimiento a 21 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.

(**) Préstamo hipotecario con dos tramos. Tramo 1 formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Tramo 2 formalizado en 2022 con vencimiento a 17 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6.

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2022 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 247 miles de euros.

Durante el periodo de doces meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante ha formalizado una ampliación de un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.5 millones de euros.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza de crédito por un importe máximo de 500.000 euros con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 31 de diciembre de 2022, se ha dispuesto de un importe de 0 euros y ha devengado un gasto financiero de 5 miles de euros en 2022.

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el grupo a 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

			Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo				
Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Pendiente de disponer	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	-	-	-	-	30	20
19/07/2031	Fijo 1,8%	750	162	8	1	-	9	7
19/07/2031	Fijo 1,8%	300	233	11	1	-	5	5
31/12/2031	Fijo 1,8%	600	405	39	-	-	10	9
31/12/2031	Fijo 1,8%	637	366	35	-	-	10	8
30/06/2032	Fijo 1,8%	187	152	9	-	-	4	3
30/06/2032	Fijo 1,8%	1.250	1.019	63	-	-	22	20
30/06/2032	Fijo 1,8%	250	204	13	-	-	5	4
10/05/2032	Fijo 1,8%	508	414	25	-	-	9	8
31/01/2030	Fijo 1,8%	324	295	12	-	-	6	6
31/01/2030	Fijo 1,8%	492	448	18	-	-	9	9
29/01/2033	Fijo 2%	675	-	-	-	-	17	5
30/09/2030	Fijo 1,8%	625	581	20	-	-	12	11
30/09/2030	Fijo 1,8%	785	730	26	-	-	16	14
30/09/2030	Fijo 1,8%	900	837	23	-	-	17	16
31/12/2030	Fijo 1,8%	735	691	22	-	-	14	13
03/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	5.796	-	11	2.341	100	94
31/12/2030	Fijo 1,8%	800	103	3	-	-	16	6
08/01/2039	Fijo 1,8% (**)	3.430	3.273	60	4	-	65	61
01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.460	40	-	500	64	60
14/05/2025	Fijo 1,5%	425	260	105	-	-	6	6
25/05/2025	Fijo 1,75%	360	228	88	-	-	9	6
30/09/2025	Variable Eur12+2,35%	300	-	-	-	300	-	-
24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.376	24	1	-	39	36
		31.083	22.033	644	18	3.141	494	427

(*) Préstamo hipotecario formalizado en 2018 y ampliado en 2021 con vencimiento a 21 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.

(**) Préstamo hipotecario formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.

La deuda financiera del Grupo se encuentra registrada en el estado de situación financiero consolidado por su coste amortizado.

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2021 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2021 asciende a 275 miles de euros.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2022 asciende a 60.060 miles de euros (al 31 de diciembre de 2021, 64.144 miles de euros) (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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Miles de euros

	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	30	-	45
Impuesto sobre el Valor Añadido	317	6	239	-
Seguridad Social	-	11	-	10
Otros impuestos	342	54	-	-
	659	101	239	55

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

12.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	648		648	-	-	-	**648**
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(947)	(947)	-	-	-	(947)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	
Diferencias permanentes:	11	-	11	-	-	-	**11**
Diferencias temporarias:	49	(19)	30	-	-	-	**30**
Base imponible (resultado fiscal)			**(258)**				**(258)**

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

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2022, ni retenciones ni pagos a cuenta. Desde la aprobación de la Ley 11/20021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

Las diferencias permanentes hacen referencia a los costes de emisión de capital social relativas a las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio (Nota 9). Las diferencias temporarias se originan por la fluctuación de provisiones no deducibles hasta el ejercicio en que se hace efectivo el desembolso.

12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2022 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución excepto los siguientes:

Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad Dominante recibió una notificación de la AEAT (Agencia Estatal de Administración Tributaria) en la que se cuestionaba la deducibilidad del IVA de la aportación en especie, realizada en diciembre de 2018, a la filial VBA SUB 2018 S.L.U. Con fecha 22 de junio de 2022, la Sociedad Dominante presentó alegaciones a la propuesta de conciliación. Con fecha 5 de septiembre de 2022 se notificó a la Sociedad Dominante la resolución con liquidación provisional. El importe de la liquidación asciende a 342 miles de euros (302 miles de euros de principal y 40 miles euros de intereses de demora). Con fecha 4 de octubre de 2022, la Sociedad Dominante interpuso un recurso de apelación ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. Al 21 de marzo de 2023, aún no se ha notificado a la Sociedad

Dominante para que no pueda interponer alegaciones en dicho procedimiento administrativo económico. El importe total de la liquidación fue pagado por la Sociedad el 19 de octubre de 2022. En base a la opinión de asesores fiscales externos, la Sociedad Dominante debería tener suficientes argumentos en una fase administrativa o legal secundaria para cuestionar el enfoque de las autoridades fiscales españolas, por lo que la dirección ha decidido no llevar a cabo ninguna provisión al respecto.

En relación con la adquisición de un inmueble propiedad de la Sociedad Dominante, con fecha de 27 de enero de 2023, se notificó a la Sociedad Dominante comunicación de inicio de un procedimiento de verificación de datos con requerimiento de información, dictada el 17 de enero por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, en relación con la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITPAJD") presentada por la Sociedad Dominante el 22 de octubre de 2018 en relación con la Escritura de compraventa del Inmueble. En el requerimiento de información se solicitaba el valor individualizado de cada una de las viviendas y locales del Inmueble. La Sociedad Dominante contestó a la comunicación invocando la prescripción del impuesto. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante no ha recibido ninguna comunicación adicional por parte de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.

En relación con la aportación del Inmueble citada anteriormente, el 29 de diciembre de 2022 fue notificado a la entidad VBA SUB 2018 comunicación de inicio de un procedimiento de verificación de datos, dictada por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid el 19 de diciembre, en relación con la autoliquidación del ITPAJD presentada por VBA SUB 2018 el 11 de enero de 2019 con ocasión de la Escritura de Aportación, en el que se le requería el desglose y valor individualizado de cada uno de los locales y viviendas del Inmueble. El 12 de enero de 2023, VBA SUB-2018 aportó la información solicitada en la comunicación de inicio. El 6 de febrero de 2023, VBA recibió una propuesta de liquidación por importe de 47 miles de euros por considerar que en la autoliquidación del impuesto se había aplicado incorrectamente la bonificación prevista. El 20 de febrero de 2023 VBA SUB-2018 presentó alegaciones frente a la propuesta de liquidación. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido ninguna notificación adicional por parte de por parte de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid. En relación con la propuesta de liquidación emitida por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, VBA SUB-2018 ha procedido a provisionar el importe propuesto, así como sus intereses de demora.

Adicionalmente, el mismo 6 de febrero de 2023, VBA SUB 2018 recibió una comunicación de inicio de procedimiento de comprobación limitada, dictada por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid el 3 de febrero, en relación con el ITPAJD derivado de la Escritura de Aportación, con una propuesta de liquidación por importe de 112 miles euros, por considerar igualmente que se había aplicado incorrectamente la bonificación del ITPAJD. El 20 de febrero de 2023 VBA SUB-2018 presentó alegaciones frente a la propuesta de liquidación, con base en argumentos técnicos sólidos centrados en la literalidad de la ley, que justifican la impugnación de la liquidación. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido ninguna notificación adicional por parte de por parte de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente, el 10 de enero de 2023 se notificó a VBA SUB 2018 requerimiento de información dictado por la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por el que se le requería información en relación con las obras de reforma llevadas a cabo en un inmueble de su propiedad en el año 2022. VBA SUB-2018 contestó en tiempo y forma dicho requerimiento y a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido notificación adicional por parte de la Administración.

Por último, el 24 de febrero de 2023, la Oficina de Gestión Tributaria de la Administración de Montalbán de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria notificó a la Sociedad el inicio de un procedimiento de comprobación limitada en relación con el IVA de 2019, 2020 y 2021. La comunicación de inicio incluye una propuesta de resolución por la que propone modificar las cuotas deducibles por rectificación de las cuotas declaradas como pendientes de compensación procedentes de ejercicios anteriores. Este procedimiento trae causa del procedimiento en relación con el IVA de 2018 en el que se regularizaron las cuotas deducibles de los bienes de inversión. En consecuencia, se minora el saldo a compensar declarado procedente de ejercicios anteriores, resultando una cuota a ingresar de 1 miles euros en el tercer trimestre de 2021, respectivamente.. La Sociedad no formulará alegaciones frente a la propuesta de liquidación y regularizará la situación.

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 consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

13. Ingresos y gastos

a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

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

b) Gastos de personal

Miles de Euros

	31 Diciembre	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	412	345
Cargas sociales	91	87
Total	503	432

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2022	2021
Titulados superiores	9	9
Administrativos y otros	-	-
Total	9	9

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	31 diciembre 2022			31 diciembre 2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	3	5	8	3	6	9
Administrativos y otros	-	-	-	-	-	-
Total	3	5	8	3	6	9

Durante el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

c) Otros gastos de explotación

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

Miles de euros

	31 diciembre	
	2022	2021
Gastos atribuibles directamente a activos inmobiliarios	533	663
Honorario de gestión – ver nota 1.2.1 (a) y 16	825	851
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	65	79
Gastos de profesionales independientes y otros	522	409
Total	1.945	2.002

Cálculo del honorario de éxito:

El importe correspondiente al honorario de éxito al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se ha calculado de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión y en sus posteriores adendas tal y como se detalla en las notas 1.2. y 1.3.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha devengado ninguna comisión de éxito, ya que el "Importe distribuible del año en curso", tal y como se define en la Nota 1.3, no ha alcanzado el 6% del hurdle rate.

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 presenta el siguiente desglose:

Miles de euros

	31 diciembre	
	2022	2021
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 11)	(475)	(512)
Total	**(475)**	**(512)**

e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes a los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

Miles de euros

	31 diciembre	
	2022	2021
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	(176)	382
VBA SUB 2018, S.L.U.	824	(357)
Total	648	25

14. Honorarios de auditoría de cuentas

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoria de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., han ascendido a la cantidad de:

Miles de euros

	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L	29	23	31	25
Total	**29**	**23**	**31**	**25**

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han devengado otros honorarios por servicios realizados por otras sociedades de la red PwC. Adicionalmente, no se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2022 ni 2021.

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 VBA Real Estate Asset Management 3000

A continuación se detallan las transacciones realizadas VBA Real Estate Asset Management 3000 a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Miles de euros

	31 diciembre 2022		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	825	-
	-	825	-

Miles de euros

	31 diciembre 2021		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	851	-
	-	851	-

El desglose de los saldos pendientes con VBA Real Estate Asset Management 3000 a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miles de euros

	Cuentas a pagar	
	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	232	220
Total	232	220

Miles de euros

	Cuentas a cobrar	
	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	-
Total	-	-

Como se menciona en la nota 1.2, la Sociedad Dominante tiene varios acuerdos con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad Gestora).

17. Órgano de administración y alta dirección

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2022, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 60 miles de euros (2021: 60 miles de euros).

Durante el ejercicio 2022, al igual que en 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2022 el pago de 5 miles de euros (5 miles de euros en 2021) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad Dominante.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Retribución y préstamos al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevarán a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los Administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de las sociedades del Grupo.

Del mismo modo, los administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

En este sentido, con el fin de cumplir con todas las obligaciones recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, con los deberes que se les imponen a los Administradores, algunos de los miembros

del consejo han puesto de manifiesto que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta mantienen una participación en la Sociedad Gestora o en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el de las sociedad del Grupo.

- Se hace constar que cuatro de los seis miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 2018, S.L.U. En este sentido, el Consejo de Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por cuatro miembros que lo son a su vez del Consejo de Administración de la Sociedad.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.

- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.

- D. Ido Nouberger mantiene una participación del 20,075% de Value Base Ltd., que a su vez controla el 37,5% del capital social de la Sociedad Gestora (y el 50% de los derechos de voto en la Sociedad Gestora, considerando que tiene conferidos los derechos de voto de las acciones titularidad de D. Yair Ephrati)

- Value Base Ltd. y el cónyuge de D. Yair Ephrati, tiene una participación del 75% y el 25% respectivamente en Value Base Mergers and Acquisitions Ltd, que es una de las entidades con las que la Sociedad Gestora ha suscrito algún contrato de prestación de servicios.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, mantiene una participación en una entidad denominada Nettle Bay, S.L. cuyos objetos sociales y actividades de negocio son similares a aquellas a las que desempeña el Grupo.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas con socios en la sociedad Aura Asset Management, S.L., en el que una parte de su objeto social es similar al objeto social de la Sociedad.

18. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No aplica

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen.

Se ha constituido una reserva legal de 75 mil euros aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 29 de abril de 2022 en relación con el resultado del ejercicio de 2021.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Los Dividendos del ejercicio de 2021 se han distribuido en mayo de 2022 (ver Notas 1 y 9) cuya procedencia es de ventas y rentas sujetas a un gravamen del 0%.

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

No se han distribuido reservas.

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

Los Dividendos del ejercicio de 2021 se han distribuido en mayo de 2022 y fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 29 de abril de 2022 (ver Notas 1 y 9).

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

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

No aplica

20. Hechos posteriores

Con fecha 20 de febrero de 2023 el Grupo ha formalizado un contrato con un operador internacional, especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un total de 13 unidades en un edificio que el Grupo tiene en la calle Luchana 20 y por un periodo obligatorio de seis años.

Con fecha 28 de febrero y 6 de marzo de 2023, el Grupo ha dispuesto de 880 miles de euros de capital que, a 31 de diembre de 2022, estaban pendientes de disponer de dos préstamos hispotecarios.

Con el objeto de poner en marcha el proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad Dominante instruido por estos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, la Sociedad suscribió el 13 de marzo de 2023 con Credit Suisse AG Sucursal en España un mandato de comercialización de acciones. En virtud del referido mandato, Credit Suisse procederá a promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Dominante para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio de14 unidades, 3 trasteros y 16 parking	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, Madrid.	19/11/2015
Edificio de 6 unidades y 5 trasteros	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
4 unidades, 2 trasteros y 1 parking	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
5 unidades y 5 trasteros	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Edificio de 6 unidades	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
5 unidades	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 unidades y 31 trasteros	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Edificio de 16 unidades	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Edificio de 8 unidades	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Edificio de 7 unidades	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
1 Local comercial y 12 unidades	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
Edificio de 12 unidades	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Edificio de 28 unidades	Calle Luchana, Madrid.	03/10/2018
Edificio de 29 unidades	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 unidades y 35 parking	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

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

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

- Estado de situación financiera consolidado
- Cuenta de resultados consolidada
- Estado del resultado global consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
- Estado de flujos de efectivo consolidado
- Notas memoria consolidada
- Informe de gestión consolidado

Madrid, 21 de marzo de 2023

Fernando Ernesto Acuña Ruiz
(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephrati
(Miembro del Consejo de Administración)

Juan Manuel Soldado Huertas
(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido Nouberger
(Miembro del Consejo de Administración)

Juan José Nieto Bueso
(Miembro del Consejo de Administración)

Yeshayau Manne
(Miembro del Consejo de Administración)

Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti
(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("**VBARE**" o la "**Sociedad**") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

VBARE comunicó con fecha 13 de mayo de 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el dia 23 de diciembre de 2016, cotizan en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") en el segmento SOCIMI, por un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 25.990 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 7,20 euros. A 31 de diciembre de 2022, el NAV de VBARE es de 44.405 miles de euros, equivalente a un valor de 12,50 euros por acción (sin tener en cuentas las acciones propias). La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2021 se situaba en 25.10 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 7,15 euros.

El Consejo de Administración de VBARE, el cual está compuesto por 6 miembros (de los cuales 2 son independientes) desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

VBARE tiene suscrito un Contrato de Gestión con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"). No obstante, es el Consejo de Administración, el que en última instancia ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de VBARE, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la VBARE, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de VBARE.

2. Evolución y resultados de los negocios

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 se han producido los siguientes hechos significativos:

- El Grupo ha formalizado la venta de 22 viviendas por un precio un 2,3% superior a la valoración de diciembre de 2021 y un 40% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

- La cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 1.920 miles de euros, lo que supone una aumento respecto al ejercicio 2021 de un 7.2% explicado principalmente por un aumento de la ocupación así como por el incremento de rentas de mercado. En relación a los activos similares, la cifra de negocios asciende a 1.815 miles de euros, lo que supone un incremento respecto al 31 de diciembre de 2021 del 21,3%.

- La ocupación bruta media del ejercicio 2022 ha ascendido a 93,37% para aquellos activos estabilizados lo que supone un incremento respecto al ejercicio 2021, la cual ascendió a 86,31%.

- Durante el presente ejercicio, el Grupo ha obtenido financiación por importe de 1.5 miles de euros. Dicha financiación ha sido concedida con unas condiciones muy favorables, con un tipo de interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6. El Loan to Value (LTV) del Grupo al 31 de diciembre de 2022 asciende a 37%.

3. Evolución de la acción y acciones propias

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran admitidas a negociación en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") desde el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

El precio de la acción a 31 de diciembre de 2022 es de 7,20 euros. A 31 de diciembre de 2021 era de 7,15 euros.

Durante 2022 se ha alcanzado un volumen de contratación de 536 miles de acciones y 3.824 miles de euros, equivalente al 14,8% del capital de la misma.

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre 2022 posee un total de 52.204 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.), Las acciones propias ostentadas por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 representan un 1,45% del capital social a dicha fecha.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, 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, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Tal como se estableció en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM"), VBARE tiene una política de dividendos (incluyendo prima de emisión) que consiste en la distribución de un dividendo igual a la mayor de las siguientes cantidades:

i) El 3% sobre el Patrimonio Neto consolidado anual; o
ii) El que resulte de la aplicación de la Ley de SOCIMIs.

El dividendo que en su caso sea aprobado, será abonado, siempre que se cuente con suficientes reservas disponibles en ese momento y dentro del régimen societario y fiscal aplicable, en dos pagos:

i) A través de un dividendo a cuenta -inicialmente previsto en o alrededor del tercer trimestre de cada ejercicio- ; y
ii) Un dividendo complementario a aprobar por la Junta General ordinaria de accionistas.

La obligación de distribuir dividendos descrita en este apartado se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que las Sociedades del Grupo registren beneficios. No obstante, en tanto la Sociedad Dominante no genere beneficios suficientes para que el Consejo de Administración pueda proponer su distribución, se valorará la posibilidad de repartir reservas disponibles tales como la reserva por prima de emisión.

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

Con fecha 28 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 840 miles de euros (0,237 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 4 de abril de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2021 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 673 miles de euros (0,18647205 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 6 de mayo de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 1.181 miles de euros (0,332 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 5 de agosto de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

5. Período medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del estado de situación financiera consolidado en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	31	27
Ratio de operaciones pagadas	32	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.577	4.112
Total pagos pendientes	856	516

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

	2022	2021
	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.110	4.733
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	95%	96%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.597	3.599
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	82%	88%

6. El equipo

El equipo de profesionales que integran VBARE constituye una de sus principales fortalezas. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos. VBARE es un grupo de inversión inmobiliaria gestionada externamente por la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora trabaja en exclusiva – y con plena dedicación – para VBARE. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos, mercados de capitales y con un profundo conocimiento del mercado.

Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la

identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del activo. VBARE esta supervisada por un Consejo de Administración compuesto por 6 consejeros entre los que se cuenta con 2 independientes y un Director General que aglutinan competencias en el sector inmobiliario, en el campo de la valoración, normativo, financiero y legal.

Asimismo el Grupo cuenta con personal propio que asegura el día a día de las operaciones de la cartera de activos en propiedad, que incluyen las funciones de control financiero y operaciones, property management, comercialización y project management.

7. Gestión de riesgos

VBARE tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están supervisadas por el Consejo de Administración.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria consolidada adjunta.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2022.

9. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 20 de febrero de 2023 el Grupo ha formalizado un contrato con un operador internacional, especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un total de 13 unidades en un edificio que el Grupo tiene en la calle Luchana 20 y por un periodo obligatorio de seis años.

Con fecha 28 de febrero y 6 de marzo de 2023, el Grupo ha dispuesto de 880 miles de euros de capital que, a 31 de diembre de 2022, estaban pendientes de disponer de dos préstamos hispotecarios.

Con el objeto de poner en marcha el proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad Dominante instruido por estos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, la Sociedad suscribió el 13 de marzo de 2023 con Credit Suisse AG Sucursal en España un mandato de comercialización de acciones. En virtud del referido mandato, Credit Suisse procederá a promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Dominante para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

10. Perspectivas para el ejercicio 2023

Tras la ratificación por parte de la Junta General celebrada en abril de 2022, en relación al inicio de una nueva fase de generación de liquidez para sus accionistas, la Sociedad Dominante ha continuado durante el ejercicio 2022 realizando desinversiones con resultados muy atractivos y manteniendo un performance operativo muy bueno en relación a los principales indicadores de la cartera. En el mes de marzo de 2023, la Sociedad Dominante, instruida por sus accionistas como resultado de los acuerdos adoptados por éstos los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, suscribió el 13 de marzo de 2023 con Credit Suisse AG Sucursal en España un mandato de comercialización de acciones. En virtud del referido mandato, Credit Suisse procederá a promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Dominante para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

Mientras este posible reemplazo en el capital de la Sociedad se lleva a cabo, el equipo gestor seguirá centrado en seguir añadiendo valor a su cartera actual.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA
- SCII -

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Marzo 2023

Contenido

1. **INTRODUCCIÓN** 2
2. **ESTRUCTURA DE GOBIERNO** 6
3. **ENTORNO DE CONTROL** 7
4. **EVALUACIÓN DE RIESGOS** 9
5. **ACTIVIDADES DE CONTROL** 13
6. **INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN** 23
7. **ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN** 23

1. INTRODUCCIÓN

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "**VBARE**" o la "**Sociedad**") con C.I.F. número A-87200598, se constituyó el 5 de marzo de 2015 mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid, D. Antonio Morenés Gilés, con número de protocolo 267 de su protocolo; y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 16 de marzo de 2015, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª bajo la denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A.

En el momento de su constitución el domicilio social y fiscal se encontraba en la calle de Almagro, 3, 4º Dcha. – 28010 de Madrid, si bien con fecha 7 de septiembre de 2016 mediante acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria Universal de Accionistas se procedió a cambiar su domicilio social a la Calle de Almagro, 3, 5º Izq. – 28010 de Madrid siendo posteriormente cambiado por acuerdo adoptado por el Consejo de Administración el día 18 de febrero de 2020 a la Calle del General Castaños 11, 1º Izq. – 28004 de Madrid.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a la de VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A. mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés con el número 588 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 4 de mayo de 2015.

Igualmente, con fecha 7 de septiembre 2016 se decidió volver a cambiar la denominación social por la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.) mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, con el número 1174 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 21 de septiembre de 2016. Los diferentes cambios habidos en la denominación social de la Sociedad obedecen a razones de índole regulatoria derivadas de la opción por el Régimen SOCIMI y comercial.

En fecha 21 de abril de 2015 se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2015 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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

El 26 de septiembre de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L.U. (anteriormente denominada Milandia Investments, S.L.U., en adelante la "**Sociedad filial**") con C.I.F. B-88166921. Dicha Sociedad filial a la fecha de su adquisición no realizaba ningún tipo de actividad. La principal razón para la adquisición de la Sociedad filial es la de concentrar en la misma las inversiones especiales en inmuebles para su posterior arrendamiento. Actualmente, el edificio sito en la calle Luchana 20 de Madrid es propiedad en pleno dominio de la Sociedad Filial.

En fecha 26 de septiembre de 2018 se elevó a público la decisión del socio único de 26 de septiembre de 2018 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad Filial VBA SUB 2018, S.L.U. al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Con fecha 27 de julio de 2018, y con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2018, la Sociedad filial comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y formula cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La estructura societaria del Grupo VBA Real Estate a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

GRUPO VBA REAL ESTATE

VBARE Iberian Properties Socimi, S.A.

↓ 100%

VBA SUB 2018, S.L.U.

VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. Vehículo de inversión focalizado en la adquisición y explotación en régimen de alquiler de activos residenciales. Nombre comercial: VBA Real Estate SOCIMI

VBA SUB 2018, S.L. Filial participada al 100% por la Sociedad que ha optado al régimen Socimi mediante acuerdo del Socio Único de 26 de septiembre de 2018. Constituida como vehículo de inversión para inversiones especiales y con el objeto de encapsular determinadas operaciones a petición de entidades financieras.

El objeto social de VBARE tal y como se detalla en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales es:

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

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

El detalle de los activos adquiridos por la Sociedad atendiendo a su fecha de adquisición y tipología es la siguiente:

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio de14 unidades, 3 trasteros y 16 parking	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, Madrid.	19/11/2015
Edificio de 6 unidades y 5 trasteros	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
4 unidades, 2 trasteros y 1 parking	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
5 unidades y 5 trasteros	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Edificio de 6 unidades	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
5 unidades	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 unidades y 31 trasteros	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Edificio de 16 unidades	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Edificio de 8 unidades	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Edificio de 7 unidades	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
1 local comercial y 12 unidades	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
Edificio de 12 unidades	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Edificio de 29 unidades	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 unidades y 35 parking	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019

La Sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2022 con una plantilla de diez (8) trabajadores cuyos puestos se detallan a continuación:

Puesto	Número de empleados	Total
Responsable financiero	1	1
Contable	1	1
Property Management	2	2
Portfolio Management	2	2
Personal comercial y administrativo	2	2
		8

Cabe destacar que con independencia del personal en plantilla, la Sociedad tiene suscrito un contrato de *Management Agreement* (Contrato de Gestión), originalmente firmado en inglés, de fecha 15 abril de 2015, posteriormente modificado en fechas 11 de junio de 2015, 1 de febrero de 2016 y 19 de junio de 2019 con la sociedad VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (en adelante la "**Gestora**") en virtud del cual la Gestora, por sí misma o a través de otras sociedades, presta, entre otros los siguientes servicios con carácter de exclusividad:

a) Diseño e implementación de la estrategia y política de inversión de la Sociedad.
b) Prestar las funciones de Dirección General a la Sociedad.
c) Realización de estudios de mercado e identificación de oportunidades de inversión que encajen dentro de la estrategia y *Core Business* de la Sociedad, incluyendo el análisis comercial, técnico y financiero de las mismas.
d) Asesoramiento en el proceso de compra de activos, incluyendo la estructuración de las operaciones, la negociación con los vendedores y demás partes intervinientes en cada operación, la redacción de las ofertas preliminares, coordinación y dirección de la fase de *due diligence*, así como la negociación de los contratos de adquisición con los vendedores hasta la firma de la escritura pública de compra-venta.
e) Asesoramiento y negociación de acuerdos de los contratos de financiación.

f) La monitorización de la gestión diaria de los activos inmobiliarios reportando periódicamente al Consejo de Administración de la Sociedad y a los comités internos establecidos.
g) Preparación e implementación del plan de negocio, el presupuesto anual y los *reportings* periódicos de manera conjunta con el equipo financiero y administrativo de la Sociedad.
h) Realizar otras labores relacionadas con la gestión operativa de la Sociedad, entre los que se incluyen:

   i. Negociación de los contratos de alquiler, realización de las labores de *scoring* de cara a la óptima selección de los inquilinos.
   ii. Selección en nombre de la Sociedad los proveedores de servicios (entre los que se incluyen empresas de reformas, empresas de servicios profesionales, etc.)
   iii. Asesorar a la Sociedad sobre la política de aseguramiento de los activos inmobiliarios.
   iv. Monitorización de los equipos administrativo y financiero de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de sus funciones en relación a la preparación de la información financiera periódica (tanto estatutaria como de *reportings* de gestión)

i) Gestión, en los mismos términos que los expuestos anteriormente, de todas aquellas sociedades dependientes.
   j) Coordinar y gestionar todos los aspectos relacionados con el acogimiento al régimen especial SOCIMI y la admisión a negociación de las acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio cotización en un mercado del Espacio Económico Europeo. Entre otras cuestiones, llevar la relación con el BME Growth coordinar el trabajo del asesor registrado, el auditor, asesores legales y valoradores hasta completar el proceso necesario para su incorporación a negociación y a partir de entonces coordinar la relación entre el BME Growth y la Sociedad.
k) Estructurar las inversiones de forma que la Sociedad cumpla con los requisitos del régimen fiscal especial SOCIMI.
l) La realización de cuantas acciones sean necesarias para la obtención de fondos para fomentar el crecimiento de la Sociedad ya sea mediante la captación de fondos entre particulares o mediante procesos de *premarketing* para la captación de fondos en el proceso de admisión a negociación de las acciones.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Gestora para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno de información Financiera (SCIIF) de la Sociedad, es por tanto proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información.

- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas.
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información.
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el SCIIF de la Sociedad y de la Gestora, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene responsabilidad y mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de los terceros subcontratados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar la medidas adecuadas para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc…) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

- Fernando Ernesto Acuña Ruiz (Presidente y Consejero dominical)
- Juan Manuel Soldado Huertas (Vice-Presidente de Consejo – Consejero dominical)
- Yair Ephrati (Consejero dominical)
- Ido Neuberger (Consejero dominical)
- Juan José Nieto Bueso (Consejero independiente)
- Yeshayau Manne (Consejero Independiente)

Mediante el Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información Financiera aprobado en octubre de 2016 se acordó que la Sociedad externalizara la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte de un despacho de abogados de reconocido prestigio de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores, una vez que las acciones de la Sociedad estén admitidas a cotización.

Como consecuencia de esta decisión, con fecha 5 de junio de 2017 la función de Secretario No Consejero del Consejo de Administración fue encomendada a Don Iñigo Sánchez del Campo Basagoiti y la función de Vice-Secretario No Consejero del Consejo de Administración a Don Santiago Thomás de Carranza y Méndez de Vigo, pertenecientes al despacho Thomás de Carranza abogados.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), ante la no existencia de un Consejero Delegado, es consensuada y aprobada en reunión del Consejo de Administración, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, el auditor de cuentas es invitado a estar presente en todas las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter trimestral recurrente), salvo aquellas que por urgencia no haya

podido ser convocado. Adicionalmente a todas las reuniones del Consejo de Administración están invitados el Director General y el Responsable Financiero de la Sociedad.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada por la Gestora, si bien el departamento de Asset Management, *Property Management*, Técnico y Controlling Financiero se encuentran internalizados en la Sociedad. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora en colaboración con las funciones realizadas por el personal propio de la Sociedad**,** a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad. Los miembros del Consejo de Administración de la Gestora forman a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por función del Responsable Financiero y el contable, a la vez que son supervisados por la Gestora.

Establecimiento de estrategia y objetivos:

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones. La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos residenciales (edificios completos, activos diseminados o activos en un mismo complejo) para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas, en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo, especialmente en Madrid.

Para la consecución de sus objetivos, la Sociedad sigue una estrategia de *value added* que incluye la adquisición de activos que requieran cierta inversión en reacondicionamiento y mejoras, diseño interior, con o sin amueblar (a demanda del arrendatario) y que incluya una gestión activa para conseguir un *upgrade* en cuanto a la calidad de los arrendatarios con el objeto de mejorar rentas.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el medio plazo, el cual es definido por la Gestora y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Código de Conducta:

La Gestora ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

El objetivo del Código de Conducta es orientar al personal hacia el buen comportamiento y buena conducta profesional a todos los niveles: tanto interno como con proveedores y clientes.

En concreto, la Sociedad cuenta con normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal en los siguientes ámbitos:

- Empleo y empleados: establece la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable;
- Conflictos de interés: establece el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la Sociedad y el desarrollo de sus negocios;
- Uso de bienes y servicios de la compañía: establece el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: con el objeto de impulsar y asegurar la confidencialidad del personal y los datos de la Sociedad.

- Registro de operaciones: impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la Sociedad, los cuales han sido informados a los proveedores de servicios externos.
- Relación con las autoridades: prohíbe la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares, para asegurar una relación lícita y ética con las mismas.
- Blanqueo de capitales: establece políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley en esta materia.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. De igual manera la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materia relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y empleados de la Sociedad y de la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

Dicho Reglamento Interno de Conducta ha sido comunicado a la totalidad de personas y proveedores externos que puedan verse afectados y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada una de las personas a las cuales les pueda afectar. En este sentido la Sociedad ha nombrado en la figura del Responsable Financiero el cargo de *Compliance Officer* para asegurarse del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir, de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se podrán presentar ante los dos consejeros independientes de la Sociedad, los cuales velarán por el adecuado seguimiento de la resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución.

Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como desde la Sociedad):

- Formación universitaria y postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de la Sociedad que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien en muchos casos y dada la experiencia en el sector por parte del Director General y de los Consejeros de la Sociedad la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación, tanto en la Gestora como en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adapten a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene un modelo de evaluación del desempeño de los empleados. Para ello tiene implantado un sistema de evaluación basado en la cumplimentación por parte de los empleados de sus objetivos anuales, de manera que todos los empleados puedan recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario. Igualmente, dicho proceso de evaluación sirve como procedimiento de cara a la fijación de la remuneración variable en el caso de ser aplicable.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica el departamento financiero de la Gestora en colaboración con la función de Responsable Financiero de la Sociedad lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que el departamento financiero de la Sociedad, monitorizado por la Gestora, es quien identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico para que sean contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el departamento financiero, así como la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros para dichos activos, así como la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad procede a realizar estimaciones de valor internas y la Sociedad encarga con una periodicidad trimestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración, al mismo tiempo que las mismas son aprobadas por el Consejo de Administración.

c) Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros

Al igual que en el riesgo definido anteriormente, el departamento financiero, así como la Gestora, está involucrado en la negociación de los contratos de financiación, de cara a identificar cláusulas específicas que puedan tener un impacto sobre la información financiera y sobre los desgloses pertinentes que se deban realizar en los estados financieros.

Antes de la firma de cada contrato de financiación se realiza un análisis de la viabilidad para hacer frente al repago de la misma, así como de manejar diferentes escenarios para estresar las distintas posibilidades de cara asegurar que se pueda hacer frente al servicio de la deuda con los ingresos provenientes de los arrendamientos.

De igual manera, se realizan los cálculos pertinentes en base a las condiciones de los contratos de financiación con el objeto de asegurar el correcto tratamiento contable de los vencimientos de la deuda, su coste amortizado y el cumplimiento de los *covenants*. Dicha monitorización se hace de manera trimestral coincidente en el tiempo con la elaboración trimestral de los estados financieros intermedios.

d) Pagos y tratamiento de gastos

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es el departamento financiero de la Sociedad junto con la Gestora la que define la política de capitalización y gastos. Este control consiste en que toda factura recibida por la Sociedad es inicialmente registrada en hoja de cálculo por parte del departamento financiero de la Sociedad que posteriormente es contrastada con la información contabilizada de cara a asegurarse la aserción de totalidad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.

- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos. Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos mancomunada (los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública de fecha 26 de junio de 2018, otorgada por el Ilustre Notario de Madrid, Don Carlos de Prada Guaita, con el número 937 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, el 12 de julio de 2018) que dependiendo de los importes establece la necesidad de que los mismos sean aprobados por 2 apoderados (para pagos inferiores a 10.000 euros) y por 3 apoderados (en el caso de pagos superiores a 10.000 euros). Existen 8 apoderados en la Sociedad de cara a la aprobación de los pagos de los cuales 4 de ellos representan a los administradores de Clase A (de los cuales 2 son Ido Neuberger y Yair Ephrati, ambos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad) y de Clase B (de los cuales 2 con Fernando Ernesto Acuña Ruiz y Juan Manuel Soldado, Presidente del Consejo de Administración y Vice-Presidente del Consejo – Consejero) y adicionalmente el Director General y el Finance Director de la Sociedad. Para el caso de pagos por importe inferior a 10.000 euros únicamente es necesario la firma de 2 de los 3 apoderados de Clase B, mientras que para importes superiores a dicha cantidad es necesaria la firma de tres apoderados de los cuales 2 de ellos deben ser de Clase A y el tercero de Clase B, no estando facultado en este sentido y para estos importes la aprobación ni del Director General ni del Finance Director de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad tiene establecida una política de pagos, la cual ha sido comunicada a todos sus proveedores. La misma consiste en que los pagos son realizados todos los días 21 de cada mes, siendo el período medio de pago en 2022 de 23 días, salvo casos excepcionales principalmente relativos al proceso de reacondicionamiento de las viviendas, que en muchos casos por prácticas del sector no es posible seguir la misma, ya que deben ser transferidas en el acto.

e) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta para el alquiler de cualquiera de los inmuebles de la Sociedad se realiza un proceso de "*Scoring"* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación solicitada que consiste principalmente en el examen del contrato laboral (al objeto de verificar antigüedad y si el mismo es de carácter indefinido o temporal), la última declaración de la renta, 3 últimas nóminas y la comprobación de la inclusión del futuro inquilino en el Fichero de Inquilinos Morosos "FIM" (la cual es realizada por la compañía de seguros con la cual la Sociedad opera). En caso de que la información facilitada para el proceso de análisis resulte positiva, y se considera como tal, cuando el futuro inquilino tiene en vigencia un contrato indefinido de al menos 12 meses y el importe del alquiler suponga como mucho un 35% de la renta mensual disponible, se procede a aceptar al inquilino y a firmar el contrato de arrendamiento siempre que sea aceptado por la compañía de seguros con la cual se formaliza el seguro de impago, seguro que se viene formalizando por la Sociedad desde Junio de 2018 con entidades de reconocido prestigio.

En caso de que no se cumpliera algunos de los requisitos anteriores se solicita al futuro inquilino, garantías adicionales (con un máximo de dos meses), ya sea en forma de depósito adicional o de avales / avalistas. En ningún caso se aceptan inquilinos que, aun cumpliendo con todos los requisitos establecidos anteriormente, la renta del inmueble a alquilar suponga más de un 45% de la renta mensual disponible, tenga contrato temporal o tenga un contrato indefinido con período de prueba, salvo que se aporten garantías adicionales que a juicio de la Sociedad sean suficientes para asegurar posibles situaciones de impago futuras.

- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecido un sistema de comunicaciones extrajudicial, previas al inicio de la acción judicial para la reclamación de las rentas impagadas. De tal manera, para el caso de existir un retraso en el cobro de una (1) mensualidad de renta, se hace una gestión telefónica a cara identificar el motivo de la falta de pago y entender las razones del retraso. En el caso de acumularse un mes más de impago de renta, es decir, darse dos (2) meses de retraso en el pago de la misma, se procede al envío de una carta fehaciente reclamándole el pago de manera amistosa, y en caso de no tener respuesta satisfactoria se iniciarían las acciones judiciales pertinentes mediante un despacho de abogados especializado en este tipo de procedimientos judiciales, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en el menor plazo posible a la recuperación posesoria de la vivienda y a la reclamación de las cantidades impagadas.

  En caso de que el inquilino esté asegurado mediante un seguro de impago, la Sociedad hace una gestión telefónica a cara identificar el motivo de la falta de pago y entender las razones del retraso, y en caso de no tener respuesta satisfactoria, se notifica a la compañía de seguros con objeto de que ésta inicie las acciones que ésta estime.

Adicionalmente con una periodicidad semanal se hace un seguimiento por parte de la Gestora y del departamento financiero de la Sociedad del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

f) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad se procede a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas estados financieros consolidados intermedios todos los trimestres.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Gestora y la Sociedad cuenta con procesos de control realizados por las diferentes partes involucradas. A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Actividades de control llevadas a cabo:

Comité de Inversión y Gestión

La Sociedad cuenta con un Comité de inversión y gestión formado por cuatro miembros (Presidente y Vice-Presidente del Consejo de Administración, Director General y Responsable Financiero), que se reúne con una periodicidad semanal para analizar las diferentes oportunidades de inversión y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Los resultados de dicho Comité son elevados al Consejo de Administración para su aprobación en el caso de ser relevantes.

Las principales funciones del Comité son:

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable,
- La toma de decisiones de gestión y operativas de manera colegiada,
- Examen de los presupuestos de tesorería, y
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

La base sobre la que se analiza la información de gestión es un cuadro de mando el cual es preparado por la Gestora con una periodicidad semanal. Dicho cuadro mando otorga la información de gestión más relevante que permita a los miembros ejecutivos la toma de decisiones sobre la gestión diaria de la Sociedad. La principal información que contiene dicho cuadro de mando es la siguiente:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles,
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones,
- La fecha de la puesta en comercialización de los activos en rentabilidad,
- El precio de publicación (renta mensual) versus el precio mínimo aprobado por parte del Consejo (renta mensual),
- Niveles de ocupación.
- El número de contactos y visitas acumuladas desde su publicación y de la última semana,
- La fecha de firma del contrato, la fecha estimada de finalización del contrato, las garantías adicionales otorgadas por el arrendatario (depósitos, fianzas), el número de meses impagados, así como su importe.

A la finalización de cada reunión del mencionado Comité se levanta un acta el cual es distribuido a todos los asistentes a cara de que aporten sus comentarios. Para el caso que después de una semana no se hubiera recibido feedback por parte de ninguno de los asistentes, el acta se considerara cerrada según el contenido. Toda reunión del Comité comienza con un seguimiento de los puntos marcado para ser seguidos en la reunión anterior.

Planificación y presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y supervisado por la Gestora y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión y Gestión y posteriormente aprobada en Consejo de Administración.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, el departamento financiero de la Sociedad junto con la Gestora realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Marco de poderes

A continuación, se expone el Marco de poderes establecidos a nivel de la Sociedad junto con las delimitaciones que tiene cada uno de ellos.

VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.		
PODERES GENERALES		
	Grupo A	Grupo B
Apoderados	• D. Yair Ephrati • D. Lior Kaver • D. Ido Nouberger • D.Victor Shamrich	• D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz • D. Juan Manuel Soldado Huertas • D. Fabrizio Agrimi • D. Alberto García de Novales
Poderes		
Dos apoderados cualesquiera del grupo A, actuando mancomunadamente con un apoderado del grupo B (excepto por los apoderados D. Fabrizio Agrimi y D. Alberto García de Novales) O Dos apoderados Cualesquiera del grupo B actuando mancomunadamente por importe igual o inferior a 10.000 Euros o bien la operación consista en una transferencia de fondos a favor de la sociedad VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. y de la sociedad VBA SUB 2018, Socimi S.L.U.	1. Abrir, operar, disponer y cancelar todo tipo de cuentas de cualquier clase en cualesquiera bancos, dando órdenes de pago y disponiendo de las mismas mediante cualquier procedimiento; efectuar cobros y pagos en general; percibir intereses y cantidades en metálico. Cualquier apoderado del grupo B (incluidos en este caso D. Fabrizio Agrimi y D. Alberto García de Novales) podrá ver el estado de las cuentas o solicitar un extracto con el saldo y movimientos de las cuentas, pero cualquier uso o disposición de los saldos de las mismas se regirá por lo previsto en los párrafos siguientes. 2. Librar, endosar, aceptar, avalar, negociar, descontar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques, pagarés, certificaciones de obra y demás documentos mercantiles y toda clase de documentos de giro y efectos de comercio. 3. Expedir y firmar facturas, recibos y cartas de pago de toda especie y por cualquier concepto; reclamar y exigir en pago las cantidades que por cualquier concepto se adeuden a la Sociedad. 4. Para vender activos de la Sociedad por cualquier título. 5. Representar a la Sociedad en cualquier acto o negocio jurídico ante cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y firmar o suscribir todo tipo de contratos y documentos en nombre y representación de la Sociedad, en documento público o privado, que entren dentro del objeto social y de la operativa de la Sociedad, pudiendo ejercitar los derechos y obligaciones que se deriven de los mismos. 6. Celebrar todo tipo de contratos, de préstamo, crédito, depósito o cualesquiera otros contratos con bancos, con o sin garantías. Otorgar, obtener, aceptar y rechazar garantías reales y personales. Realizar cualesquiera operaciones con valores o instrumentos financieros.	

	7. Adquirir y disponer por cualquier título, así como hipotecar, pignorar y gravar por cualquier título bienes muebles e inmuebles, efectos, valores, instrumentos financieros y derechos reales o personales. 8. Constituir, suscribir, modificar, renunciar, extinguir, inscribir y cancelar derechos reales y derechos en nombre de la Sociedad. 9. Representar a la Sociedad ante toda clase de organismos y autoridades públicas, incluyendo, sin limitación, autoridades tributarias y laborales o de seguridad social, pudiendo realizar cuantas acciones y firmar cuantos documentos sean necesarios para cumplir con cualesquiera obligaciones legales de la Sociedad.
Actuando Mancomunadamente dos apoderados cualesquiera del grupo B, en nombre y representación de la Sociedad.	1. Contactar y entablar negociaciones con cualesquiera terceros, incluyendo, sin limitación, entidades de crédito, en relación con posibles adquisiciones por parte de la Sociedad de activos inmobiliarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la negociación de los términos y condiciones que aplicarían a dichas adquisiciones. 2. Preparar, firmar, negociar y presentar, en nombre y representación de la Sociedad, cualesquiera ofertas vinculantes o no vinculantes frente a terceros para la adquisición de activos inmobiliarios, en los términos y condiciones que los Apoderados estimen convenientes. 3. Comparecer ante un notario español para otorgar la escritura pública de constitución de una sociedad limitada española con el socio o los socios que estime oportunos, en su caso, con absoluta libertad para llevar a cabo cuantos actos previos, concurrentes o conexos fueran necesarios o convenientes, incluyendo, sin limitación, solicitar la denominación que estimen conveniente y obtener del Registro Mercantil central su reserva en nombre de la Sociedad, determinar con absoluta libertad los estatutos sociales, que a su juicio consideren oportunos, realizar y recibir todo tipo de manifestaciones y declaraciones de voluntad, realizar y desembolsar cualesquiera aportaciones al capital social, nombrar como administradores o auditores a cualesquiera personas físicas o jurídicas (incluidos los propios apoderados), representar a la Sociedad como socio de la nueva sociedad a cualesquiera efectos, incluyendo, sin limitación, celebrar juntas de socios o tomar decisiones de socio único, y adoptar cualesquiera acuerdos que consideren convenientes en uno o varios actos. 4. Llevar a cabo, igualmente en nombre y representación de la Sociedad, cualesquiera otras actuaciones relativas a cuestiones relacionadas directa o indirectamente con la constitución e inicio de actividades de las citadas sociedades, entre otras, comparecer ante las autoridades administrativas y firmar, en nombre de la Sociedad, cuantos documentos o formularios sean necesarios a los efectos anteriores (incluso escrituras o documentos complementarias y de aceptación, ratificación, subsanación, adición, aclaración o rectificación), incluyendo, sin limitación, para la obtención de la identificación fiscal provisional o definitiva de la nueva sociedad, o constituir o abrir depósitos bancarios con los mismos derechos que se han expuesto anteriormente en relación a la transferencia de fondos o cuentas corrientes en la entidad que libremente determinen los apoderados con los mismos derechos que se han expuesto anteriormente en relación a la transferencia de fondos, con las limitaciones de uso establecidas para la sociedad gestora de la Sociedad.
Actuando Mancomunadamente dos apoderados cualesquiera del grupo B, en nombre y representación de la	1. Representar a la Sociedad ante toda clase de organismos y autoridades públicas únicamente a los efectos de realizar cuantas acciones formales y firmar cuantos documentos sean precisos o convenientes para solicitar y obtener todo tipo de licencias, permisos o autorizaciones para la Sociedad.

Sociedad, siempre que en virtud de dichas actuaciones la Sociedad no asuma ninguna obligación de pago o financiera	2. Firmar y presentar cualesquiera documentos ante las autoridades tributarias y laborales o de seguridad social, pudiendo realizar cuantas acciones y firmar cuantos documentos sean necesarios para cumplir con cualesquiera obligaciones legales de la Sociedad. 3. Firmar, abrir y gestionar la correspondencia de la Sociedad. 4. Solicitar y suscribir cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios para la obtención del "Certificado Electrónico de Personas Jurídicas, (CPJ) " y la asignación de la firma electrónica de la Sociedad, así como de los certificados que fueren requeridos para tal fin. Utilizar, en nombre de la Sociedad, el certificado de firma electrónica en las relaciones que mantenga la Sociedad con Administraciones Públicas.
Actuando mancomunadamente dos Apoderados cualesquiera del Grupo B, en nombre y representación de la Sociedad, siempre que el precio total no exceda del 25% del capital social de la Sociedad en cada momento	1. Comparecer ante Notario público español con objeto de elevar a público los contratos privados de compraventa u otorgar las escrituras públicas de compraventa por medio de los cuales la Sociedad adquiera inmuebles, por el precio y en los términos y condiciones que los Apoderados consideren oportunos, así como otorgar escrituras públicas o documentos de formalización, reconocimiento, ratificación, confirmación, rectificación o modificación en relación con la anteriormente mencionada transmisión. 2. Comparecer ante notario español para formalizar la compra de los inmuebles por título de compraventa. 3. Realizar, directamente o a través de un notario de su elección, cualquier tipo de notificación complementaria relacionada con la adquisición de inmuebles. 4. Celebrar cualesquiera otros acuerdos o contratos en relación con la mencionada adquisición, en los términos y condiciones y con las partes que los Apoderados consideren oportunos. 5. Comparecer ante cualesquiera entidades españolas públicas o privadas, incluyendo sin limitación alguna el Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad y la Dirección General de Comercio e Inversiones, con el fin de llevar a cabo todos los actos y procedimientos necesarios o convenientes y de presentar, otorgar, firmar y someter todos los documentos necesarios para completar, perfeccionar y asegurar la plena validez y la eficacia de todas las operaciones contempladas en este poder. 6. Realizar cuantas acciones conexas o complementarias sean necesarias para el completo cumplimiento del mandato recibido así como otorgar cualquier otro documento público o privado que esté relacionado con este poder. 7. En el ejercicio de la autoridad conferida en los párrafos precedentes, fijar los términos y condiciones que considere apropiados y emitir y recibir todo tipo de declaraciones de voluntad y manifestaciones. 8. Suscribir y ratificar cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para el ejercicio de las anteriores facultades, incluyendo asimismo, si fuera necesario, cualesquiera escrituras de aclaración, subsanación, rectificación, cancelación o ratificación, y realizar cuantos actos o negocios sean procedentes en orden a la inscripción en los Registros Oficiales procedentes (incluido sin limitación alguna el Registro Mercantil y el Registro de la Propiedad correspondiente), de cualesquiera documentos, actos o negocios jurídicos que fueran otorgados o se hubieran celebrado en cumplimiento del poder otorgado en su favor.
Actuando solidaria e indistintamente cualquiera de los Apoderados del	1. En particular y sin ánimo limitativo, comparecer ante notario español para otorgar el acta de manifestaciones relativo a la titularidad real de la Sociedad, en relación con lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de

Grupo B, en nombre y representación de la Sociedad	abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. La Sociedad por la presente autoriza e instruye a los Apoderados a realizar las siguientes actuaciones según resulte de aplicación: - identificar a cualesquiera personas físicas que: (i) posean, directa o indirectamente, el 25% o más del capital o los derechos de voto de la Sociedad; o (u) ejerzan directa o indirectamente el control de la gestión de la Sociedad por cualesquiera otros medios; o - declarar que: (i) ninguna persona física posee, ya sea directa o indirectamente, el 25% o más del capital o los derechos de voto de la Sociedad; (ii) ninguna persona, ya sea directa, o indirectamente ejerce el control de la gestión de la Sociedad por cualesquiera otros medios; (iii) la Sociedad no tiene titular real a los efectos de lo previsto en la Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo; y (iv) que de conformidad con lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 304/2014, se considera que el ejercicio de control sobre la Sociedad lo tienen sus administradores y por tanto son éstos sus titulares reales. 2. Presentar y liquidar los impuestos, tributos, gastos y aranceles que se deriven del otorgamiento de los documentos y de la realización de las operaciones y negocios descritos en los apartados anteriores. 3. Representar a la Sociedad y realizar cualesquiera comunicaciones y notificaciones que los Apoderados consideren convenientes o necesarias ante las administraciones o delegaciones de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y ante cualesquiera otras administraciones tributarias competentes. 4. Para hacer y recibir cualesquiera pagos en general y depositarlo en cualquiera de las cuentas bancarias de la Sociedad y firmar cualesquiera documentos en relación con los arrendatarios de cualquiera de los activos de la Sociedad; y, si es necesario, para recibir pagos, intereses y cualquier cantidad de dinero en efectivo, cheques o pagos realizados por otros medios. 5. Expedir y firmar facturas, recibos y cartas de pago de toda especie y por cualquier concepto; reclamar y exigir en pago las cantidades que por cualquier concepto se adeuden a la Sociedad.

VBA SUB 2018 S.L.U.		
	Grupo A	Grupo B
Apoderados	• D. Yair Ephrati • D. Lior Kaver • D. Ido Nouberger • D.Victor Shamrich	• D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz • D. Juan Manuel Soldado Huertas • D. Fabrizio Agrimi • D. Alberto García de Novales
Poderes		
Dos apoderados cualesquiera del grupo A, actuando mancomunadamente con un apoderado del grupo B (excepto por los apoderados D. Fabrizio Agrimi y D. Alberto García	1. Abrir, operar, disponer y cancelar todo tipo de cuentas de cualquier clase en cualesquiera bancos, dando órdenes de pago y disponiendo de las mismas mediante cualquier procedimiento; efectuar cobros y pagos en general; percibir intereses y cantidades en metálico. Cualquier apoderado del grupo B (incluidos en este caso D. Fabrizio Agrimi y D. Alberto García de Novales) podrá ver el estado de las cuentas o solicitar un extracto con el saldo y movimientos de las cuentas, pero cualquier uso o disposición de los saldos de las mismas	

de Novales) O Dos apoderados Cualesquiera del grupo B actuando mancomunadamente por importe igual o inferior a 10000 Euros o bien la operación consista en una transferencia de fondos a favor de la sociedad VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. y de la sociedad VBARE Iberian Properties, SOCIMI, S.A.	se regirá por lo previsto en los párrafos siguientes. 2. Librar, endosar, aceptar, avalar, negociar, descontar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques, pagarés, certificaciones de obra y demás documentos mercantiles y toda clase de documentos de giro y efectos de comercio. 3. Expedir y firmar facturas, recibos y cartas de pago de toda especie y por cualquier concepto; reclamar y exigir en pago las cantidades que por cualquier concepto se adeuden a la Sociedad. 4. Para vender activos de la Sociedad por cualquier título. 5. Representar a la Sociedad en cualquier acto o negocio jurídico ante cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y firmar o suscribir todo tipo de contratos y documentos en nombre y representación de la Sociedad, en documento público o privado, que entren dentro del objeto social y de la operativa de la Sociedad, pudiendo ejercitar los derechos y obligaciones que se deriven de los mismos. 6. Celebrar todo tipo de contratos, de préstamo, crédito, depósito o cualesquiera otros contratos con bancos, con o sin garantías. Otorgar, obtener, aceptar y rechazar garantías reales y personales. Realizar cualesquiera operaciones con valores o instrumentos financieros. 7. Adquirir y disponer por cualquier título, así como hipotecar, pignorar y gravar por cualquier título bienes muebles e inmuebles, efectos, valores, instrumentos financieros y derechos reales o personales. 8. Constituir, suscribir, modificar, renunciar, extinguir, inscribir y cancelar derechos reales y derechos en nombre de la Sociedad. 9. Representar a la Sociedad ante toda clase de organismos y autoridades públicas, incluyendo, sin limitación, autoridades tributarias y laborales o de seguridad social, pudiendo realizar cuantas acciones y firmar cuantos documentos sean necesarios para cumplir con cualesquiera obligaciones legales de la Sociedad.
Actuando Mancomunadamente dos apoderados cualesquiera del grupo B, en nombre y representación de la Sociedad.	1. Contactar y entablar negociaciones con cualesquiera terceros, incluyendo, sin limitación, entidades de crédito, en relación con posibles adquisiciones por parte de la Sociedad de activos inmobiliarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la negociación de los términos y condiciones que aplicarían a dichas adquisiciones. 2. Preparar, firmar, negociar y presentar, en nombre y representación de la Sociedad, cualesquiera ofertas vinculantes o no vinculantes frente a terceros para la adquisición de activos inmobiliarios, en los términos y condiciones que los Apoderados estimen convenientes. 3. Comparecer ante un notario español para otorgar la escritura pública de constitución de una sociedad limitada española con el socio o los socios que estime oportunos, en su caso, con absoluta libertad para llevar a cabo cuantos actos previos, concurrentes o conexos fueran necesarios o convenientes, incluyendo, sin limitación, solicitar la denominación que estimen conveniente y obtener del Registro Mercantil central su reserva en nombre de la Sociedad, determinar con absoluta libertad los estatutos sociales, que a su juicio consideren oportunos, realizar y recibir todo tipo de manifestaciones y declaraciones de voluntad, realizar y desembolsar cualesquiera aportaciones al capital social, nombrar como administradores o auditores a cualesquiera personas físicas o jurídicas (incluidos los propios apoderados), representar a la Sociedad como socio de la nueva sociedad a cualesquiera efectos, incluyendo, sin limitación, celebrar juntas de socios o tomar decisiones de socio único, y adoptar cualesquiera acuerdos que consideren convenientes en uno o varios actos. 4. Llevar a cabo, igualmente en nombre y representación de la Sociedad,

	cualesquiera otras actuaciones relativas a cuestiones relacionadas directa o indirectamente con la constitución e inicio de actividades de las citadas sociedades, entre otras, comparecer ante las autoridades administrativas y firmar, en nombre de la Sociedad, cuantos documentos o formularios sean necesarios a los efectos anteriores (incluso escrituras o documentos complementarias y de aceptación, ratificación, subsanación, adición, aclaración o rectificación), incluyendo, sin limitación, para la obtención de la identificación fiscal provisional o definitiva de la nueva sociedad, o constituir o abrir depósitos bancarios con los mismos derechos que se han expuesto anteriormente en relación a la transferencia de fondos o cuentas corrientes en la entidad que libremente determinen los apoderados con los mismos derechos que se han expuesto anteriormente en relación a la transferencia de fondos, con las limitaciones de uso establecidas para la sociedad gestora de la Sociedad.
Actuando Mancomunadamente dos apoderados cualesquiera del grupo B, en nombre y representación de la Sociedad, siempre que en virtud de dichas actuaciones la Sociedad no asuma ninguna obligación de pago o financiera	1. Representar a la Sociedad ante toda clase de organismos y autoridades públicas únicamente a los efectos de realizar cuantas acciones formales y firmar cuantos documentos sean precisos o convenientes para solicitar y obtener todo tipo de licencias, permisos o autorizaciones para la Sociedad. 2. Firmar y presentar cualesquiera documentos ante las autoridades tributarias y laborales o de seguridad social, pudiendo realizar cuantas acciones y firmar cuantos documentos sean necesarios para cumplir con cualesquiera obligaciones legales de la Sociedad. 3. Firmar, abrir y gestionar la correspondencia de la Sociedad. 4. Solicitar y suscribir cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios para la obtención del "Certificado Electrónico de Personas Jurídicas, (CPJ) " y la asignación de la firma electrónica de la Sociedad, así como de los certificados que fueren requeridos para tal fin. Utilizar, en nombre de la Sociedad, el certificado de firma electrónica en las relaciones que mantenga la Sociedad con Administraciones Públicas.
Actuando mancomunadamente dos Apoderados cualesquiera del Grupo B, en nombre y representación de la Sociedad, siempre que el precio total no exceda del 25% del capital social de la Sociedad en cada momento	1. Comparecer ante Notario público español con objeto de elevar a público los contratos privados de compraventa u otorgar las escrituras públicas de compraventa por medio de los cuales la Sociedad adquiera inmuebles, por el precio y en los términos y condiciones que los Apoderados consideren oportunos, así como otorgar escrituras públicas o documentos de formalización, reconocimiento, ratificación, confirmación, rectificación o modificación en relación con la anteriormente mencionada transmisión. 2. Comparecer ante notario español para formalizar la compra de los inmuebles por título de compraventa. 3. Realizar, directamente o a través de un notario de su elección, cualquier tipo de notificación complementaria relacionada con la adquisición de inmuebles. 4. Celebrar cualesquiera otros acuerdos o contratos en relación con la mencionada adquisición, en los términos y condiciones y con las partes que los Apoderados consideren oportunos. 5. Comparecer ante cualesquiera entidades españolas públicas o privadas, incluyendo sin limitación alguna el Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad y la Dirección General de Comercio e Inversiones, con el fin de llevar a cabo todos los actos y procedimientos necesarios o convenientes y de presentar, otorgar, firmar y someter todos los documentos necesarios para completar, perfeccionar y asegurar la plena validez y la eficacia de todas las operaciones contempladas en este poder.

	6. Realizar cuantas acciones conexas o complementarias sean necesarias para el completo cumplimiento del mandato recibido, así como otorgar cualquier otro documento público o privado que esté relacionado con este poder. 7. En el ejercicio de la autoridad conferida en los párrafos precedentes, fijar los términos y condiciones que considere apropiados y emitir y recibir todo tipo de declaraciones de voluntad y manifestaciones. 8. Suscribir y ratificar cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para el ejercicio de las anteriores facultades, incluyendo asimismo, si fuera necesario, cualesquiera escrituras de aclaración, subsanación, rectificación, cancelación o ratificación, y realizar cuantos actos o negocios sean procedentes en orden a la inscripción en los Registros Oficiales procedentes (incluido sin limitación alguna el Registro Mercantil y el Registro de la Propiedad correspondiente), de cualesquiera documentos, actos o negocios jurídicos que fueran otorgados o se hubieran celebrado en cumplimiento del poder otorgado en su favor.
Actuando solidaria e indistintamente cualquiera de los Apoderados del Grupo B, en nombre y representación de la Sociedad	1. En particular y sin ánimo limitativo, comparecer ante notario español para otorgar el acta de manifestaciones relativo a la titularidad real de la Sociedad, en relación con lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. La Sociedad por la presente autoriza e instruye a los Apoderados a realizar las siguientes actuaciones según resulte de aplicación: - identificar a cualesquiera personas físicas que: (i) posean, directa o indirectamente, el 25% o más del capital o los derechos de voto de la Sociedad; o (u) ejerzan directa o indirectamente el control de la gestión de la Sociedad por cualesquiera otros medios; o - declarar que: (i) ninguna persona física posee, ya sea directa o indirectamente, el 25% o más del capital o los derechos de voto de la Sociedad; (ii) ninguna persona, ya sea directa, o indirectamente ejerce el control de la gestión de la Sociedad por cualesquiera otros medios; (iii) la Sociedad no tiene titular real a los efectos de lo previsto en la Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo; y (iv) que de conformidad con lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 304/2014, se considera que el ejercicio de control sobre la Sociedad lo tienen sus administradores y por tanto son éstos sus titulares reales. 2. Presentar y liquidar los impuestos, tributos, gastos y aranceles que se deriven del otorgamiento de los documentos y de la realización de las operaciones y negocios descritos en los apartados anteriores. 3. Representar a la Sociedad y realizar cualesquiera comunicaciones y notificaciones que los Apoderados consideren convenientes o necesarias ante las administraciones o delegaciones de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y ante cualesquiera otras administraciones tributarias competentes. 4. Para hacer y recibir cualesquiera pagos en general y depositarlo en cualquiera de las cuentas bancarias de la Sociedad y firmar cualesquiera documentos en relación con los arrendatarios de cualquiera de los activos de la Sociedad; y, si es necesario, para recibir pagos, intereses y cualquier cantidad de dinero en efectivo, cheques o pagos realizados por otros medios. 5. Expedir y firmar facturas, recibos y cartas de pago de toda especie y por cualquier concepto; reclamar y exigir en pago las cantidades que

	por cualquier concepto se adeuden a la Sociedad.
PODERES PARA LA GESTIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	
Apoderados	• D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz • D. Juan Manuel Soldado Huertas • D. Fabrizio Agrimi • D. Alberto García de Novales
Actuando solidaria e indistintamente cualquiera de los apoderados	Firmar y suscribir todo tipo de contratos, comunicaciones y documentos en nombre y representación de la Sociedad, en documento público o privado, relacionados con la gestión y explotación de cualquiera de los activos inmobiliarios de la Sociedad, sin limitación, tales como contratos de arrendamiento, adendas, anexos, rescisiones, comunicaciones, clausulas adicionales etc..., pudiendo ejercitar los derechos y obligaciones que se deriven de los mismos.

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

El Departamento Comercial junto con el de *Property Management* y *Portfolio Management* son los encargados de realizar y supervisar la gestión de los alquileres de todas las viviendas que se encuentran alquiladas cuyas funciones son supervisadas por la Gestora y por el Departamento Financiero de la Sociedad. Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar las remesas de recibos domiciliadas y la de asegurar los cobros de aquellos alquileres que no se encuentran domiciliadas.

En concreto, las responsabilidades de dichos departamentos son las que se incluyen a continuación:

- Cálculo y emisión de las facturas de alquiler correspondientes a los inquilinos.
- Control de los posibles descuentos que en ocasiones se pueden otorgar a los inquilinos.
- Verificación de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Confección de reportes mensuales y anuales de administración de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los inquilinos.
- Realización de unos informes mensuales de los ingresos y gastos recurrentes de las viviendas en alquiler y seguimiento de los mismos.
- Conservación de toda la documentación relacionada con la gestión de la propiedad.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada y transmitida al departamento financiero de la Sociedad.

Registro y valoración de los activos

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Dirección Financiera de la Sociedad y la Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al Contable identificándole la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización y la descomponetización de todos aquellos elementos que individualizadamente supongan un coste sobre el total de la inversión significativo que sean susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente al global.

Tal y como se ha explicado anteriormente, la valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros para dichos activos, así como la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo. En este sentido, el Departamento Financiero de la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora procede a registrar el valor razonable de los activos en base a los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NIIF-UE (tanto trimestrales como anuales), así como a la verificación, y registro en su caso, de cualquier deterioro de valor en el caso de que el valor contable sea inferior al mayor entre el valor en uso o el valor razonable menos los costes de venta a efectos de la elaboración de las cuentas anuales individuales bajo PGC.

Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora. Los asientos que se derivan de dichos cálculos son informados al contable de cara a su registro contable en los cierres trimestrales y anuales es chequeado por parte del Responsable Financiero su adecuado registro. De igual manera la verificación del desglose de la información normativa en relación a la nota de deuda financiera en los estados financieros (tanto anuales como trimestrales), es realizada directamente por el Departamento Financieros de la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora.

Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo - contable la Sociedad tiene internalizadas las funciones financieras mientras que la gestión de impuestos está subcontratada con un proveedor externo de reconocido prestigio (Auxadi Contables & Consultores, S.A.) que actúa siempre bajo la supervisión del Responsable Financiero de la Sociedad y de la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son enviados al departamento contable diariamente, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por el departamento financiero de la Sociedad y de la Gestora.

Igualmente, con una periodicidad semanal el departamento contable envía un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que, con anterioridad al envío de la información para su contabilización, la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es Prinex, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. Este hecho permite que en todo momento se tenga acceso a la información contable por parte de la Sociedad. Todos los asientos contables (a excepción de la amortización) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres trimestrales los cuales son revisados por el departamento financiero de la Sociedad y la Gestora.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Sociedad (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico - contable y de auditoría) y supervisados por la Gestora, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) con una periodicidad trimestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros consolidados intermedios son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración por el Director General y el Responsable Financiero de la Sociedad. El Consejo de Administración, recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que de la lectura de los mismos le puedan surgir en cuanto a información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y trimestrales, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le son explicadas por el Director General en colaboración con el Responsable Financiero de la Sociedad.

Tal y como se ha señalado anteriormente, tanto las cuentas anuales (individuales y consolidadas) como los estados financieros intermedios consolidados están sometidas a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad. Tanto el Director General como el Responsable Financiero mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso, como se ha comentado se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

Cabe destacar que desde su constitución la Sociedad ha estado sometida a la auditoría de las cuentas anuales individuales preparadas bajo PGC y a las cuentas anuales consolidadas preparadas bajo NIIF – UE y a la revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidadas preparados bajo NIIF – UE, de los períodos finalizados al 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada ejercicio, sin que en ninguno de los casos los informes de auditoría o de revisión limitada contuvieran ningún tipo de salvedad, limitación o párrafo de énfasis.

5. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios consolidados preparados bajo NIIF-UE, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de contar someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Este hecho es un elemento distintivo y totalmente novedoso respecto a cualquier sociedad que opera en España y dota a la Sociedad de una trasparencia sin precedentes en relación a la información financiera.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y trimestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Director General de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad, así como facilitar información acerca del pipeline de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados, son las Normas Internacionales Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (modelo del valor razonable de acuerdo a la NIC 40) y en relación a las cuentas anuales individuales, son las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte semanal, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de

una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera semanal, al objeto de tener un conocimiento continúo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de VBARE, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en inglés y español (siendo ambas auditadas).

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.