

31 de marzo de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de 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, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente, **Ibervalles SOCIMI, S.A.** (en adelante, la “Sociedad”), pone en conocimiento del mercado la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

La Sociedad ha procedido a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2022, adjuntando a la presente comunicación

- i) Informe de auditoría, Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- ii) Informe de auditoría, Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- iii) Informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

Esta comunicación de otra información relevante en la página web de la Sociedad (se encuentra también a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.Ibervalles.com](http://www.Ibervalles.com))).

En cumplimiento de lo dispuesto, en la sección o en la Circular 3/2020 de BME Growth se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

Inés Fernández Moreno  
Secretario no Consejero del Consejo de Administración  
Ibervalles SOCIMI, S.A.

# **Ibervalles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Cuentas anuales consolidadas  
al 31 de diciembre de 2022  
Informe de gestión consolidado



## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Ibervalles SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

---

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), 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, 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 el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria consolidada) 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 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="276 432 873 465"><b>Valoración de las inversiones inmobiliarias</b></p> <p data-bbox="276 495 873 860">Las inversiones inmobiliarias constituyen un 81% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.d.1, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 6.495 miles de euros, según lo descrito en la nota 8. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 261.002 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.</p> <p data-bbox="276 889 873 1285">El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.d.1 y 8.e de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.</p> <p data-bbox="276 1314 873 1525">En el cálculo de los valores, el Grupo considera factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente, asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento y las rentas estimadas de mercado llegando a una valoración final.</p> <p data-bbox="276 1554 873 1765">La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.</p>	<p data-bbox="873 495 1487 678">Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escritura de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.</p> <p data-bbox="873 707 1487 860">Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="873 889 1487 1554" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="873 889 1487 1041">• Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos valoradores mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.</li> <li data-bbox="873 1070 1487 1160">• Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.</li> <li data-bbox="873 1189 1487 1373">• Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con los expertos valoradores y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.</li> <li data-bbox="873 1402 1487 1554">• Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.</li> </ul> <p data-bbox="873 1583 1487 1673">Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p> <p data-bbox="873 1702 1487 1816">El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

### 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 el 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.

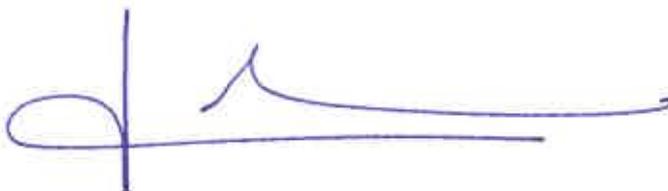
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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



Rafael Pérez Guerra (20738)

30 de marzo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06512

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

## **Ibervalles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión  
Consolidado correspondientes al ejercicio 2022

Nota

**Balance consolidado.**

**Cuenta de resultados consolidada.**

**Estado del resultado global consolidado.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.**

**Estado de flujos de efectivo consolidado.**

**Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.**

1. Actividad e información general del Grupo.
2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas.
3. Distribución de resultados y gestión de capital.
4. Cálculo del valor razonable.
5. Resultado por acción.
6. Inmovilizado intangible.
7. Inmovilizado material.
8. Inversiones inmobiliarias.
9. Inversiones consolidadas por el método de la participación.
10. Análisis de instrumentos financieros.
11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
13. Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
14. Débitos y partidas a pagar.
15. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
16. Ingresos y gastos.
17. Información financiera por segmentos.
18. Provisiones y contingencias.
19. Consejo de Administración y otras retribuciones.
20. Operaciones con partes vinculadas.
21. Políticas de gestión del riesgo.
22. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.
23. Honorarios de auditores de cuentas.
24. Medio Ambiente.
25. Contingencias y compromisos
26. Hechos posteriores.



**BALANCE CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en miles de euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Activo No Corriente</b>		<b>298.537</b>	<b>166.456</b>
<b>Inmovilizado Intangible</b>	6	<b>12</b>	<b>7</b>
<b>Inmovilizado material</b>	7	<b>276</b>	<b>175</b>
Mobiliario		85	101
Equipos informáticos		7	7
Elementos de transporte		184	66
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	8	<b>261.002</b>	<b>130.033</b>
<b>Inversiones contab. por el método de la particip.</b>	9	<b>30.157</b>	<b>24.674</b>
<b>Inversiones financieras no corrientes</b>	10	<b>5.751</b>	<b>10.883</b>
<b>Fianzas y depósitos constituidos</b>	10	<b>986</b>	<b>332</b>
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	15	<b>353</b>	<b>353</b>
<b>Activo corriente</b>		<b>24.534</b>	<b>43.787</b>
Administraciones Públicas	15	681	633
Clientes y deudores varios	10,11	787	427
Otros activos financieros corrientes	10	-	5.624
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	23.066	37.103
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>323.071</b>	<b>210.244</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Patrimonio Neto</b>		<b>234.771</b>	<b>160.161</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante</b>	13	<b>220.337</b>	<b>145.815</b>
Capital social		38.478	26.674
Prima de emisión		141.646	88.087
Acciones Propias		(100)	-
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		29.889	20.091
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		(197)	-
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante		10.621	10.962
<b>Participaciones no dominantes</b>	13	<b>14.434</b>	<b>14.346</b>
<b>Pasivo no corriente</b>		<b>81.323</b>	<b>46.848</b>
Deudas con entidades de crédito	10,14	71.368	42.749
Fianzas y depósitos recibidos	10,14	2.665	841
Pasivos por impuestos diferidos	15	7.290	3.258
<b>Pasivo corriente</b>		<b>6.977</b>	<b>3.235</b>
Deudas con entidades de crédito	10,14	3.576	1.533
Fianzas y depósitos recibidos	10,14	4	4
Proveedores y acreedores varios	10,14	3.154	1.573
Administraciones Públicas	15	243	125
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>323.071</b>	<b>210.244</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.



**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	16	<b>7.470</b>	<b>5.866</b>
Ingresos por arrendamientos		7.339	5.750
Ingresos por prestación de servicios		131	116
<b>Var. del valor razonable de las inversiones inmovil</b>	8	<b>6.495</b>	<b>19.776</b>
<b>Gastos de explotación</b>		<b>(5.262)</b>	<b>(4.256)</b>
Gastos de Personal	16	(1.791)	(947)
Servicios exteriores	16	(3.546)	(2.893)
Tributos	16	(579)	(330)
Otros gastos de explotación	16	131	66
Pérdidas por enajenación de activos	8	560	(29)
Dotación amortización	6,7	(37)	(123)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>8.703</b>	<b>21.386</b>
<b>PARTIC. EN RYDOS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN</b>	9	<b>3.171</b>	<b>3.525</b>
<b>RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.</b>	9	<b>-</b>	<b>(13.231)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.247)</b>	<b>(728)</b>
Deterioro de instrumentos financieros	16	-	-
Resultado Enajenación Instrumentos financieros	16	(143)	-
Ingresos financieros	16	130	47
Gastos financieros	16	(1.234)	(776)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>10.627</b>	<b>10.952</b>
Impuesto de Sociedades	15	83	198
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>		<b>10.710</b>	<b>11.150</b>
<b>Resultado atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>10.621</b>	<b>10.962</b>
<b>Resultado atribuido a socios externos</b>		<b>89</b>	<b>188</b>
<b>Resultado básico por acción (Euros)</b>		<b>0,37</b>	<b>0,42</b>
<b>Resultado diluido por acción (Euros)</b>		<b>0,37</b>	<b>0,42</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en miles de euros)

**A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	31/12/2022	31/12/2021
<b>Resultado Neto Consolidado</b>		<b>10.710</b>	<b>11.150</b>
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	10	(1.361)	585
Efecto impositivo		-	-
<b>Total Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado</b>		<b>(1.361)</b>	<b>585</b>
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>9.349</b>	<b>11.735</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante</b>		<b>9.260</b>	<b>11.547</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos</b>		<b>89</b>	<b>188</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en miles de euros)**
**A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en miles euros)**

	Capital (Nota 13)	Prima de Emisión (Nota 13)	Canancias acumuladas y Otras reservas (Nota 13)	Autocartera	Pdo.del ejercicio	Variación del valor razonable del derivado	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	Participac. no dominantes	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>23.514</b>	<b>73.747</b>	<b>33.706</b>	-	<b>(14.260)</b>	-	<b>116.768</b>	<b>12.274</b>	<b>129.042</b>
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	10.962	-	<b>10.962</b>	188	11.150
Otro resultado global del periodo	-	-	585	-	-	-	<b>585</b>	-	585
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	585	-	10.962	-	<b>11.547</b>	<b>188</b>	<b>11.735</b>
Distribución del resultado	-	-	(14.260)	-	14.260	-	-	-	-
Aumentos de capital	3.160	14.340	-	-	-	-	17.500	1.884	<b>19.384</b>
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>3.160</b>	<b>14.340</b>	-	-	-	-	<b>17.500</b>	1.884	<b>19.384</b>
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>26.674</b>	<b>88.087</b>	<b>20.091</b>	-	<b>10.962</b>	-	<b>145.814</b>	<b>14.346</b>	<b>160.160</b>
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</b>	<b>26.674</b>	<b>88.087</b>	<b>20.091</b>	-	<b>10.962</b>	-	<b>145.814</b>	<b>14.346</b>	<b>160.160</b>
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	10.621	-	10.621	89	<b>10.710</b>
Otro resultado global del periodo	-	-	(1.164)	-	-	(197)	(1.361)	-	<b>(1.361)</b>
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	<b>(1.164)</b>	-	<b>10.621</b>	<b>(197)</b>	<b>9.260</b>	<b>89</b>	<b>9.349</b>
Distribución del resultado	-	-	10.962	-	(10.962)	-	-	-	-
Aumentos de capital	11.804	53.559	-	-	-	-	65.363	-	<b>65.363</b>
Autocartera	-	-	-	(100)	-	-	(100)	-	(100)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>11.804</b>	<b>53.559</b>	<b>10.962</b>	<b>(100)</b>	<b>(10.962)</b>	-	<b>65.263</b>	-	<b>65.263</b>
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>38.478</b>	<b>141.646</b>	<b>29.883</b>	<b>(100)</b>	<b>10.621</b>	<b>(197)</b>	<b>220.337</b>	<b>14.434</b>	<b>234.771</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresado en miles de euros)**

		31/12/2022	31/12/2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>10.876</b>	<b>1.968</b>
Resultado neto consolidado		10.710	11.150
Ajustes al resultado		(8.465)	(9.387)
- Dotación a la amortización	5,6	37	123
- Pérdidas/Ganancias por enajenación de activos	7	-	29
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	(6.495)	(19.776)
- Resultado enajenación Inv. Cons. Método de la Participación			13231
- Participación en rtdos. Sociedades Consol. Método Participación	8	(3.171)	(3.525)
- Resultado enajenación Instrumentos Financieros	9	-	-
- Deterioro de instrumentos financieros	9	-	-
- Gastos financieros	14	1.377	776
- Ingresos financieros	14	(130)	(47)
- Impuesto de Sociedades	15	(83)	(197)
<b>Cambios en el fondo de manobra</b>		<b>8.631</b>	<b>706</b>
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	15	(16)	187
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	15	111	15
- Clientes y deudores varios	10	(360)	(26)
- Proveedores y acreedores varios	13	1.538	29
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	9	7.184	-
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	9	173	-
<b>Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades	15	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(106.248)</b>	<b>22.246</b>
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	5, 6, 7	(72.500)	(12.051)
- Reformas de inmuebles y adquisición de inmovilizado	5, 6, 7	(6.929)	(1.324)
- Enajenación de inversiones inmobiliarias e inmovilizado	5, 6, 7	76	62
- Inversión en instrumentos de patrimonio			(3.314)
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios		(24.469)	-
- Inversión en sociedades dependientes	9	-	-
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas		(14)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio	9		538
- Cobro de créditos	9		4.430
- Otorgamiento de créditos y depósitos bancarios	9		(5.624)
- Adquisición de acciones propias	12	(100)	-
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	8	(2.312)	(11.189)
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	8		50.717
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>81.336</b>	<b>11.376</b>
<b>Instrumentos de patrimonio</b>		<b>65.363</b>	<b>19.384</b>
- Ampliaciones de capital		65.363	19.384
<b>Instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>15.973</b>	<b>(8.008)</b>
- Suscripción deudas con entidades de crédito	9	20.368	2.563
- Devolución deudas con entidades de crédito	9	(3.148)	(5.833)
- Suscripción deudas con Socios	9		-
- Devolución deudas con Socios	14		(4.010)
- Cobro de intereses	14	130	47
- Pago de intereses	9	(1.377)	(776)
- Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros	9		-
<b>AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>		<b>(14.037)</b>	<b>35.590</b>
<b>Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>37.103</b>	<b>1.514</b>
<b>Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>23.066</b>	<b>37.103</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.



## 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL DEL GRUPO

Ibervalles SOCIMI, S.A., en adelante la “Sociedad dominante” o “Ibervalles”, domiciliada desde el 26 de julio de 2019 en Alcobendas (Madrid), Avenida de Bruselas 7, y con C.I.F. número A-08186611, fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de “Embalajes Ligno, S.A.” el 25 de septiembre de 1965, cambiando dicha denominación por “Ibervalles S.A.” el día 18 de noviembre de 1986.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

La Sociedad dominante comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs.

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Sociedad dominante al estar acogida a régimen SOCIMI, cambió su denominación por la actual “Ibervalles SOCIMI S.A.”.

Con fecha de 27 de julio de 2022, la Sociedad comenzó a cotizar en el mercado de BME Growth.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- 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 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 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 del Grupo en cada periodo impositivo o

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por el Grupo.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por el Grupo de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad dominante la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

La Sociedad dominante es matriz de un grupo de sociedades desde la adquisición de 74,02% de las unidades de participación de Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario (en adelante IMOTUR), que se consolida por el método de integración global.

Con fecha 31 de enero de 2022 entró a formar parte del grupo de sociedades la sociedad VC Plaza de Castilla S.L.

El ámbito de actuación del Grupo en el ejercicio 2022 y 2021 se centra en España y Portugal.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

La moneda de presentación y funcional del Grupo es el “euro”.

### a) Régimen regulatorio

La Sociedad dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% 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 por parte del Grupo de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a

9



que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo del Grupo 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

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

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

A cierre del ejercicio 2022 Ibervalles SOCIMI no cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI, si bien los Administradores de la Sociedad estiman que dentro del ejercicio inmediato siguiente se reponga la causa del incumplimiento.

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

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables del Grupo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, establecido en:

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2b se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2021 fueron formuladas el 30 de marzo de 2022 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 18 de mayo de 2022.

Las cifras contenidas en las cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, junto con las cuentas anuales individuales de 2022, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 29 de marzo de 2023 y se espera que sean aprobadas por los socios sin modificación.

#### **b) Uso de estimaciones**

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

### **Valor razonable de las inversiones inmobiliarias**

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los administradores consideran información de una serie de recursos que incluyen:

- precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias
- proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, y
- proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 8) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 - "Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

### **Impuesto sobre las ganancias**

La Sociedad dominante 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% (véase nota 1).

Los administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización de cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de conservar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en relación al régimen que regula las SOCIMIs.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

### **Acuerdos conjuntos y control conjunto**

En aplicación de la NIIF 10 y NIIF 11 sobre las inversiones, el Grupo realiza estimaciones y juicios contables al momento de determinar la existencia de control o de control conjunto, y de realizar la clasificación, en el caso de los acuerdos conjuntos, entre negocios conjuntos y operaciones conjuntas.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos periodos. En dicho caso, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, se reconocería de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

### **c) Normas, modificaciones e interpretaciones**

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022:

- NIC 16 (Modificación) – “Inmovilizado material – Importes percibidos antes del uso previsto.”
- NIC 37 (Modificación) – “Contratos de carácter oneroso – costes del cumplimiento de un contrato.”
- NIIF 3 (Modificación) – “Referencia al Marco Conceptual.”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022.
  - o NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”.
  - o NIIF 9 “Instrumentos financieros”.
  - o NIC 41 “Agricultura”.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”
- NIIF 17 (Modificación) – “Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información comparativa.”
- NIC 1 (Modificación) – “Desglose de políticas contables.”
- NIC 8 (Modificación) – “Definición de estimaciones contables.”
- NIC 12 (Modificación) – “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”.

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:



A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el *IFRS Interpretations Committee* han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 16 (Modificación) – “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.”
- NIC 1 (Modificación) – “Pasivos no corrientes con condiciones (“covenants”).”

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas 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 las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

#### **d) Normas de registro y valoración**

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

##### **d.1) Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material e intangible**

###### Inversiones Inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

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

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



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Los expertos independientes han utilizado como método principal para la estimación del valor razonable el método de descuento de flujos de caja a 5 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 5 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 6. 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, la TIR y la Exit Yield.

En la nota 8 se incluye información detallada de las yields aplicadas.

#### Inmovilizado intangible

##### Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.



### Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| - Mobiliario                 | → 5% - 12,5% |
| - Eq. proceso de información | → 12,5%- 25% |
| - Elementos de transporte    | → 14% - 20%  |
| - Otro inmovilizado          | → 10%        |

### **d.2) Arrendamientos**

#### Cuando el Grupo es el arrendatario:

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Cuando el Grupo es el arrendador:

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### **d.3) Activos financieros**

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

### Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

### Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluye en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global".

### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

### Intereses recibidos de activos financieros:



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
 (Expresadas en miles de euros)

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

### Deterioro del valor de los activos financieros:

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

## **d.4) Pasivos financieros**

### **Reconocimiento inicial y valoración**

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.



### Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

#### Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

#### Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 9 para obtener más información.

### Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

**d.5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

**d.6) Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante aplica el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Ibervalles 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 accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Ibervalles en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.



Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

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

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 en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### **d.7) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no Corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### **d.8) Información financiera por segmentos**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como "Unidad Corporativa".

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de



resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

Como se menciona en la nota 17 el Grupo centra su actividad en una tipología homogénea de activos (inmuebles destinados a alquileres de oficinas) que se encuentran ubicados en el mismo área geográfica (Península Ibérica), habiendo considerado que gestiona un único segmento.

#### **d.9) Ingresos y gastos**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

#### **d.10) Transacciones con partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de Ibervalles SOCIMI, S.A. consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

#### **d.11) Acciones propias**

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

#### **d.12) Provisiones y contingencias**

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo 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 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 consolidado 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 el Grupo no esté obligado 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 del Grupo 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 las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

#### **d.13) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

#### **d.14) Cálculo del valor razonable**

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o



pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota de Inversiones inmobiliarias (ver Nota 7).

#### **d.15) Resultado por acción**

##### Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

##### Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.



**e) Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Todos los importes incluidos en los Cuentas Anuales Consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

**f) Principios de consolidación**

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

1. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Ibervalles SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6) siguiente.
2. Los resultados del período de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del balance consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".

Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados consolidada.

6. Se ha seguido el método de consolidación de Integración Global para consolidar las sociedades del Grupo. De acuerdo con este criterio:

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

- a. Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- b. La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada del ejercicio. A 31 de diciembre de 2022 Inmotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario consolida junto con la sociedad VC Plaza Castilla S.L., por el método de integración global (ver Nota 1).

### Acuerdos conjuntos

El Grupo aplica la NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos. Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo la NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor.

El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que sean clasificados como negocios conjuntos (ver nota 2.b)

### **g) Estacionalidad**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo de terminado el 31 de diciembre de 2022.

## **3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL**

Como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante se haya 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 SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el



beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- 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 de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha 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 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, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas (ver Nota 13). De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

#### **4. CÁLCULO DEL VALOR RAZONABLE**

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables. Como se menciona en la nota e.14), Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas están

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

La tabla siguiente presenta los activos y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

31 de diciembre de 2022				Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	-	261.002	261.002
Inversiones contables por met. Participación (Nota 9)	-	-	30.157	30.157
Inversiones financieras no corrientes (Nota 10)	5.280	-	-	5.280
<b>Total activos</b>	<b>5.280</b>	<b>-</b>	<b>291.159</b>	<b>296.439</b>

31 de diciembre de 2022				Miles de euros
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	-	-	-	-
<b>Total Pasivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 de diciembre de 2021				Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	-	130.033	130.033
Inversiones contables por met. Participación (Nota 9)	-	-	24.674	24.674
Inversiones financieras no corrientes	6.073	-	-	6.073
<b>Total activos</b>	<b>6.073</b>	<b>-</b>	<b>154.707</b>	<b>160.780</b>

31 de diciembre de 2021				Miles de euros
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	-	-	-	-



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

### Total Pasivos

No hubo traspasos entre niveles durante los ejercicios 2022 y 2021.

## 5. RESULTADO POR ACCIÓN

### Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

	31/12/2022	31/12/2021
- Rdo. Atrib. a los acctas de la sociedad dom.	10.621	10.962
- Número medio de acciones en circulación	28.960	26.674
<b>Resultado básico por acción</b>	<b>0,37</b>	<b>0,42</b>

### Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

## 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El inmovilizado intangible reflejado en Balance consolidado se corresponde con los costes activados de implantación del sistema operativo para la gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como los costes asociados a la generación de marca.

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2022
<b>Coste</b>				
Equipos Informáticos	9	5	-	14
Marca	7	2	-	9
	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>23</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Amortización acumulada	(10)	(1)	-	(11)
	<b>(10)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(11)</b>
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2021
<b>Coste</b>				
Aplicaciones Informáticas	9	-	-	9
Marca	7	-	-	7
	<b>16</b>	-	-	<b>16</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Amortización acumulada	(9)	-	-	(9)
	<b>(9)</b>	-	-	<b>(9)</b>
<b>Total</b>	<b>7</b>	-	-	<b>7</b>

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es el siguiente:

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2022
<b>Coste</b>				
Mobiliario	155	-	-	155
Equipos informáticos	10	2	-	12
Elementos de Transporte	90	208	(76)	222
	<b>255</b>	<b>210</b>	<b>(76)</b>	<b>389</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Mobiliario	(54)	(16)	-	(70)
Equipos informáticos	(3)	(2)	-	(5)
Elementos de Transporte	(23)	(19)	4	(38)
	<b>(80)</b>	<b>(37)</b>	<b>4</b>	<b>(113)</b>
<b>Total</b>	<b>175</b>	<b>173</b>	<b>(72)</b>	<b>276</b>

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2021
<b>Coste</b>				
Mobiliario	155	-	-	155
Equipos informáticos	9	1	-	10
Elementos de Transporte	181	-	(91)	90
	<b>345</b>	<b>1</b>	<b>(91)</b>	<b>255</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Mobiliario	(38)	(16)	-	(54)
Equipos informáticos	(2)	(1)	-	(3)
Elementos de Transporte	(39)	(17)	33	(23)
	<b>(79)</b>	<b>(34)</b>	<b>33</b>	<b>(80)</b>
<b>Total</b>	<b>266</b>	<b>(33)</b>	<b>(58)</b>	<b>175</b>

El movimiento de elementos de transporte de 01/01/21 al 31/12/21 refleja dos operaciones de compra y venta de vehículos con un impacto negativo en la cuenta de pérdidas y



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

ganancias de 17 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022 dicho epígrafe refleja el alta y baja de un vehículo en el mismo periodo.

### a) Pérdidas por deterioro

No se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material en ninguno de los dos ejercicios, 2022 y 2021.

### b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados en ninguno de los dos ejercicios, 2022 y 2021.

## 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles de naturaleza urbana destinados a la obtención de rentas, con la excepción de unas parcelas de naturaleza rústica ubicadas en Dueñas (Palencia).

Los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se presentan en Anexo II.

	Miles de euros
	<b>Inversiones Inmobiliarias</b>
<b>Saldo 31/12/2020</b>	<b>96.971</b>
Adquisiciones de inmuebles	12.051
Reformas (CAPEX)	1.324
Retiros	(89)
Variación del valor razonable	19.776
<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>130.033</b>
Adquisiciones de Inmuebles	72.500
Reformas (Capex)	6.713
Variación del valor razonable	6.495
Variación perímetro consolidación	45.261
<b>Saldo 31/12/2022</b>	<b>261.002</b>

“Reformas (Capex)” incluye a cierre de 2022 el coste de las reformas y mejoras que se han llevado a cabo, principalmente, en Avenida de Bruselas 7 de Alcobendas, Josefa Valcarcel 24, Alcalá 506 y Valentín Beato 22 de Madrid y, Alexandre Herculano 50 de Lisboa.

“Adquisiciones de inmuebles” incluye en 2021 la adquisición de la 6ª planta del Edificio Alexandre Herculano, 50 (Lisboa) así como la adquisición del Edificio Valentín Beato 22 (Madrid). A cierre de 2022 incluye la compra de los edificios de Josefa Valcarcel 24, Alcalá 506 y Ulises 16-18 en Madrid.



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

“Variación de perímetro de consolidación” incluye la adquisición de la Sociedad VC Plaza de Castilla S.L. en enero de 2022.

El Grupo financia parte las adquisiciones de inmuebles mediante préstamos con garantía hipotecaria. Los inmuebles sobre los que el Grupo ha constituido hipotecas inmobiliarias se desglosan en esta Nota.

### a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por arrendamientos	7.339	5.750
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(2.475)	(1.638)
<b>TOTAL</b>	<b>4.864</b>	<b>4.112</b>

(\*) Excluye gastos de estructura

### b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A finales de ambos ejercicios 2022 y 2021, el capítulo “ingresos por arrendamientos” proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (véase Nota 15).

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

Cobros futuros mínimos	31/12/2022	31/12/2021
En un año	8.272	4.479
Entre uno y dos años	5.516	2.814
Entre dos y tres años	4.929	2.395
Entre tres y cuatro años	3.587	2.007
Entre cuatro y cinco años	2.662	1.727
Más de cinco años	2.468	2.260
<b>TOTAL</b>	<b>27.434</b>	<b>15.683</b>

El Grupo reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles.

### c) Seguros

El Grupo contrata 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 se considera suficiente.



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

### d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la Nota.

### e) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de 2022.

Un detalle del coste de adquisición y valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo es como sigue:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>207.906</b>	<b>261.002</b>	<b>102.964</b>	<b>130.033</b>

Los expertos independientes han utilizado como método principal para la estimación del valor razonable el método de descuneto de flujos de caja a 5 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 5 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 6. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interno de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, la TIR y la Exit Yield.

Para el cálculo de dicho valor razonable en el Método de la Renta, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, consistentes con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

El valor razonable de cada inmueble, que ha sido estimado aplicando la metodología de descuento de flujos de caja, equivale a la suma de los siguientes componentes:

- Valor presente de los flujos de caja explícitos:
  - o Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles derivadas de los contratos de alquiler actuales, netas de los gastos de explotación a cargo del grupo.
  - o El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado de acuerdo con las fechas de vencimiento contratos de alquiler actuales y sus potenciales renovaciones.
- Valor presente del Valor de salida:

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

- o El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección
- o El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima aplicando el Método de Mercado, mediante la obtención del valor razonable de comparables ajustado con rentabilidades de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito.

El modelo de valoración es consistente con los principios de la IFRS 13.

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 31 de diciembre de 2022, se han utilizado tasas comprendidas entre un 3,25% y un 6,00% (entre un 2,80% y un 6,00% a 31 de diciembre de 2021).

La variación de un +/- 0,25% en la tasa de descuento tiene los siguientes efectos sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor razonable de sus activos inmobiliarios:

31/12/2022	Tasa Descuento	
	+ 0,25%	- 0,25%
Impacto en activo	(2.115)	2.163
Impacto en Resultado antes de impuestos	(2.115)	2.163

31/12/2021	Tasa de descuento	
	+ 0,25%	- 0,25%
Impacto en activo	(2.383)	2.598
Impacto en Resultado antes de impuestos	(2.383)	2.598

Por otra parte, una variación del +/- 0,25% en la rentabilidad de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito (exit yield) tendría el siguiente impacto en los valores razonables de los activos financieros del Grupo:

	Exit Yield	
	+ 0,25%	- 0,25%
Impacto en activo	(6.599)	7.395
Impacto en Resultado antes de impuestos	(6.599)	7.395

31/12/2021	Exit Yield	
	+ 0,25%	- 0,25%
Impacto en activo	(3.145)	3.467
Impacto en Resultado antes de impuestos	(3.145)	3.467



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el IVIMA o en el correspondiente organismo público de la Comunidad autónoma donde se ubique el activo (Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los inmuebles que se relacionan a continuación son garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito (véase Nota 10).

	Inmueble	Localización
1	Locales Francisco Suárez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 Madrid
4	Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca
7	Edificio Valentín Beato	Calle Valentín Beato 22, Madrid
8	Edificio Josefa Valcárcel(*)	Calle Josefa Valcárcel 24
9	Edificio Alcalá (*)	Calle Alcalá 506

(\*) Incorporados en el ejercicio 2022

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración no observables en el mercado.

## 9. INVERSIONES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

A continuación, se desglosan las sociedades que el grupo contabiliza por el método de la participación:

	Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)
<b>Actividad principal</b>	Adquisición, venta y alquiler de viviendas
<b>Nacionalidad</b>	Española
<b>% de participación</b>	
<b>31/12/2021</b>	21,49%
<b>31/12/2022</b>	23,86%

36

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

El movimiento experimentado durante el ejercicio 2021 y 2022 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)
<b>Saldo 31/12/2020</b>	<b>10.303</b>
Adiciones del ejercicio	11.114
Retiros	-
Plusvalías/Minusvalías	-
Traspasos	-
Dividendos cobrados por el Grupo	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	3.256
<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>24.674</b>
Adiciones del ejercicio	2.312
Retiros	-
Plusvalías/Minusvalías	-
Traspasos	-
Dividendos cobrados por el Grupo	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	3.171
<b>Saldo 31/12/2022</b>	<b>30.157</b>

Ejercicio 2022	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Activos corrientes	7.840
Activos no corrientes	158.187
Pasivos corrientes	6.183
Pasivos no corrientes	34.449
Cifra de negocios	2.204
Resultado del ejercicio	11.133



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Ejercicio 2021	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Activos corrientes	27.678
Activos no corrientes	105.552
Pasivos corrientes	4.498
Pasivos no corrientes	13.929
Cifra de negocios	1.224
Resultado del ejercicio	16.353

## 10. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	27	27
Otros activos financieros	5.280	6.073	-	-	-	3.187
Créditos a otras entidades	-	-	444	1.595	-	-
<b>Inversiones financieras no corrientes</b>	<b>5.280</b>	<b>6.073</b>	<b>444</b>	<b>1.595</b>	<b>27</b>	<b>3.214</b>
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	986	332	-	-
<b>Total activos financieros, no corrientes</b>	<b>5.280</b>	<b>6.073</b>	<b>1.430</b>	<b>1.927</b>	<b>27</b>	<b>3.214</b>

ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Otros activos financieros corrientes	-	-	-	-	-	5.624
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
Cientes y deducidos varios (Nota 11)	-	-	787	427	-	-
<b>Total activos financieros, corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>787</b>	<b>427</b>	<b>-</b>	<b>5.624</b>

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Las "Inversiones contabilizadas por el método de la participación" se desglosan en la Nota 9.

"Otros activos financieros a largo plazo a valor razonable con cambios en otro resultado global" incluye, a 31 de diciembre de 2022, una participación del 2,48% en Árima Real Estate Socimi (2,27% a 31 de diciembre de 2021).

En "Otros activos financieros no corrientes, a coste" se incluye a 31 de diciembre de 2021 el anticipo realizado por la compra de la sociedad Millenium Hotels, C220 (actualmente denominada VC Plaza Castilla, S.L.U.).

El 9 de junio de 2021, la Sociedad dominante suscribió un acuerdo de compra del 100% de las acciones de Millenium Hotels C220, S.L. (actualmente VC Plaza Castilla, S.L.) con Millenium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A., propietaria del inmueble "Hotel Vía Castellana", mediante el cual se acordó la transmisión de la propiedad de dichas acciones a Ibervalles el 31 de enero de 2022, fecha en la que se hizo efectiva.

El precio de compra de las acciones se cerró a la fecha de transmisión considerando un valor fijado en el acuerdo más unos ajustes que se corresponderán con el valor en libros a la fecha de transmisión de las acciones de determinados activos y pasivos de la sociedad propietaria del inmueble. A 31 de diciembre de 2021, Ibervalles había realizado un pago a cuenta de la adquisición al vendedor por importe de 3.187 miles de euros y había constituido un depósito en garantía del pago de las acciones por importe de 23.594 miles de euros. Dicho depósito se encontraba materializado parcialmente en pagarés de empresas (ver Nota 12), permaneciendo el resto del mismo clasificado en el capítulo "Otros Activos Financieros, a coste".

"Instrumentos de patrimonio financiero, a coste", incluye la participación en las siguientes sociedades:

31/12/2022	Residences Turist Isly, S.A.	Residences Turist Isly, S.A.
% participación	100%	100%
Nacionalidad	Marroquí	Marroquí
Actividad principal	Promoción Inmobiliaria	Promoción Inmobiliaria

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Valor neto de la participación en libros</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
Capital	27	29
Reservas	-	-
Aportaciones Socios	-	-
Resultados ejercicios anteriores	(1.364)	(545)
Resultado ejercicio	(302)	(900)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>(1.639)</b>	<b>(1.416)</b>

(\*) El tipo de cambio aplicado para las cuentas de Residences Turist Isly, S.A. es el de cierre de cada periodo.

"Créditos a otras entidades" incluye los saldos al cierre de créditos a las sociedades que se relacionan a continuación:



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Residences Turist Isly, S.A.	2.017	3.051
Deterioro cto. Residences Turist Isly, S.A.	(1.659)	(1.659)
Promoción "El plantío" Alicante	61	204
Otros	25	-
<b>Total créditos a otras entidades</b>	<b>444</b>	<b>1.595</b>

En el ejercicio 2020 el Grupo deterioró el crédito de Residences Turist Isly, S.A. debido la disminución del precio de mercado de los apartamentos terminados de la promoción inmobiliaria de dicha sociedad, manteniéndose a cierre del ejercicio 2022 dicho deterioro.

Promoción "El Plantío" Alicante incluye la cuenta a cobrar a la sociedad Royal Class Resort, S.L. por las cantidades aportadas al desarrollo de una promoción inmobiliaria que no llegó a iniciarse.

### a.2) Pasivos financieros

El desglose de los saldos al cierre de los pasivos financieros del Grupo es como sigue:

PASIVO	PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito	-	-	71.368	42.749	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	2.665	841	-	-
<b>Total pasivos financieros no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74.033</b>	<b>43.590</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

PASIVO	PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito	-	-	3.576	1.533	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	4	4	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	-	-	3.154	1.573	-	-
Proveedores y acreedores varios (Nota 14)	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivos financieros corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.734</b>	<b>3.110</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

La Sociedad dominante dispone de los siguientes contratos de financiación a largo plazo:

Adicionalmente la Sociedad cuenta con los siguientes contratos de financiación:

- Préstamo Hipotecario concedido por importe inicial de 29.608 miles de euros que supone una reestructuración de la financiación de cinco inmuebles de la Sociedad por importe vivo de 28.627 miles euros con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado.
- Línea de Crédito de 62.000 miles de euros como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. A cierre de ejercicio 2022 no existe saldo dispuesto de la línea.
- Línea de Crédito de 3 millones de euros para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2022 no existe saldo dispuesto de la línea.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Av. de Bruselas 7 concedido por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2022 de 10.230 miles euros con vencimiento en enero de 2031.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de calle Independencia concedido por importe 1.500 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2022 de 585 miles euros con vencimiento noviembre de 2026.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de calle Valentino Beato 22 concedido por importe 4.000 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2022 de 4.000 miles euros con vencimiento octubre de 2036.
- Préstamo hipotecario por importe inicial de 20.300 (Tramo A) y 6.400 (Tramo B) miles de euros con vencimiento en julio de 2029 para la financiación de los inmuebles de calle Josefa Valcárcel 24 y calle Alcalá 506 formalizado en julio de 2022.

El préstamo hipotecario asociado a los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. El ratio del Loan to Value (LTV) se cumple a 31 de diciembre de 2022, mientras que el ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RSCD) comenzará en la fecha de entrada en explotación de ambos activos, actualmente en reforma.

Todos los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,6% anual.

La Sociedad VC Plaza Castilla dispone de un leasing inmobiliario por importe de 11.596 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

El epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” del balance consolidado recoge, fundamentalmente, las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.

### b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

#### b.1) Activos financieros:

	<b>A 31 de diciembre de 2022</b>						<b>Total</b>
	<b>Miles de Euros</b>						
	<b>Activos financieros</b>						
	<b>Años</b>						
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>posteriores</b>	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Créditos empresas	33	411	-	-	-	-	<b>444</b>
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	27	<b>27</b>
Fianzas y Depósitos Constituidos	219	394	167	126	50	30	<b>986</b>
<b>Inversiones Financieras</b>							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	5.280	<b>5.280</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	787	-	-	-	-	-	<b>787</b>
	<b>1.039</b>	<b>805</b>	<b>167</b>	<b>126</b>	<b>50</b>	<b>5.337</b>	<b>7.524</b>

**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

 Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
 (Expresadas en miles de euros)

	A 31 de diciembre de 2021						
	Miles de Euros						
	Activos financieros						Total
2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores		
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Créditos empresas	-	-	-	-	1.595	1.595	1.595
Instrumentos de Patrimonio							
Fianzas y Depositos Constituidos	-	-	-	-	332	332	332
<b>Inversiones Financieras</b>							
Otros activos financieros	5.624	-	-	-	-	-	5.624
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	427	-	-	-	-	-	427
	<b>6.051</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.927</b>	<b>7.978</b>

 b.2) Pasivos financieros

	A 31 de diciembre de 2022						
	Miles de Euros						
	Pasivos financieros						Total
2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores		
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	3.576	4.723	11.400	4.288	4.162	46.795	<b>74.944</b>
Otros Pasivos Financieros							
<b>Fianzas y Depositos Constituidos</b>							
Fianzas y Depositos Constituidos	216	1.898	204	220	62	69	<b>2.669</b>
<b>Acreedores comerciales:</b>							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	3.154	-	-	-	-	-	<b>3.154</b>
	<b>6.734</b>	<b>4.723</b>	<b>11.400</b>	<b>4.288</b>	<b>4.162</b>	<b>49.460</b>	<b>80.767</b>



**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

	A 31 de diciembre de 2021						
	Miles de Euros						
	Pasivos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	1.533	1.657	2.335	2.987	3.398	32.372	<b>44.281</b>
Otros Pasivos Financieros							
<b>Fianzas y Depósitos Constituidos</b>							
Fianzas y Depósitos Constituidos	4	-	-	-	-	841	<b>846</b>
<b>Acreeedores comerciales:</b>							
Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar	1.573	-	-	-	-	-	<b>1.573</b>
	<b>3.110</b>	<b>1.657</b>	<b>2.335</b>	<b>2.987</b>	<b>3.398</b>	<b>33.213</b>	<b>48.700</b>

## 11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Los importes registrados en "Clientes y Otros Deudores" incluyen, principalmente, rentas pendientes de cobro en el curso normal del negocio.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. A 31/12/21 existían provisiones por deterioro comercial por importe de 133 miles de euros. El Grupo no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2021, el importe en "Inversiones financieras a corto plazo" se correspondía principalmente con créditos sobre otras empresas no pertenecientes al grupo y/o asociadas así como a un depósito en garantía para el pago de la adquisición del 100% de las acciones de la Sociedad Millenium Hotels C220, S.L. Millenium (nueva denominación VC Plaza de Castilla, S.L., adquirida con fecha 31 de enero de 2022).

## 12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge los saldos de las cuentas corrientes del Grupo y de otros activos líquidos equivalentes, los cuales devengan tipos de interés de mercado.

A cierre de 2022 el saldo de tesorería en bancos y caja asciende a 23.066 miles de euros, de los que 16.878 miles de euros se encuentran colocados en pagarés que cuentan con vencimientos inferiores a 3 meses y están emitidos por entidades españolas principalmente en el mercado de AIAF.



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2021, 23.594 miles de euros se correspondían con un depósito en garantía para el pago de la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. Millenium, de los cuales 17.970 miles de euros se encontraban colocados en pagarés con vencimientos inferiores a 3 meses emitidos por entidades españolas en el MARF. El Grupo tenía limitada la disponibilidad de dicho depósito.

Además, la Sociedad dominante tenía pagarés de empresas no asociados al depósito mencionado en el párrafo anterior por importe de 4.974 miles de euros.

La totalidad del saldo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se corresponde con saldos en cuentas corrientes del Grupo, no estando su disponibilidad restringida al Grupo.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de nivel crediticio adecuado.

### 13. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

#### a) Capital social y prima de emisión:

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad dominante es de 38.478 miles de euros y está representado por 38.477.639 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Durante el ejercicio 2022, se han realizado dos ampliaciones de capital en los meses de septiembre y noviembre de 2022 de 3.630 miles de euros y 8.174 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad dominante era de 26.674 miles de euros.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

Las dos ampliaciones de capital mencionadas con anterioridad se han realizado con prima de emisión de 16.471 miles de euros y 37.088 miles de euros respectivamente, situando el saldo de la prima de emisión a 31 de diciembre 2022 en 141.646 miles de euros.

A 31 de diciembre 2021 la prima de emisión se situaba en 88.087 miles de euros.

#### b) Acciones Propias:

A cierre del ejercicio 2022 la Sociedad dominante poseía acciones propias por importe de 100 miles de euros equivalentes a 18.059 acciones nominativas vendidas a un precio de 5,54 euros/acción.

#### c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores no distribuidos

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Reservas	31/12/2022	31/12/2021
Reserva Legal	1.578	1.578
Reservas en sociedades consolidadas	11.102	7.527
Otras reservas de la Sociedad Dominante	17.209	10.986
<b>Total reservas</b>	<b>29.889</b>	<b>20.091</b>

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad dominante no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

Reservas en sociedades consolidadas	31/12/2022	31/12/2021
Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario fechado)	6.973	6.431
Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	-	223
Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)	4.129	872
<b>Total reservas en sociedades consolidadas</b>	<b>11.102</b>	<b>7.527</b>

#### d) Distribución de resultado

La propuesta de distribución de resultado de la Sociedad dominante en el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022 a presentar a la Junta General de accionistas es la siguiente:

	2.022	Miles de Euros 2.021
<b>Base de reparto:</b>		
Pérdidas y ganancias	(2.045)	(12.141)
<b>Aplicación:</b>		
Reserva legal		
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas	(2.045)	(12.141)
Dividendos		
	<b>(2.045)</b>	<b>(12.141)</b>



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

El 18 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2021 a resultados de ejercicios anteriores (12.141 miles de euros de pérdidas).

### e) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) por acción del Grupo al cierre del ejercicio se detalla a continuación:

NAV / Acción	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	220.337	145.815
Ajustes	-	-
<b>NAV</b>	<b>220.337</b>	<b>145.815</b>
Nº de acciones en circulación	38.478	26.674
<b>NAV/Acción</b>	<b>5,73</b>	<b>5,47</b>

## 14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2022	31/12/2021
<b>Pasivo no corriente a coste amortizado</b>		
Deudas con entidades de crédito	71.368	42.749
Fianzas y depósitos recibidos	2.665	841
	<b>74.032</b>	<b>43.590</b>
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>		
<b>Pasivo corriente a coste amortizado</b>		
Deudas con entidades de crédito	3.576	1.533
Fianzas y depósitos recibidos	4	4
Proveedores y acreedores varios	3.154	1.573
	<b>6.734</b>	<b>3.110</b>

El epígrafe de "Proveedores y acreedores varios" incluye, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria de explotación.

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



**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de	
	2.022	2.021
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	11	48
Ratio de operaciones pagadas	6	49
Ratio de operaciones pendientes de pago	194	35
	<b>Importe (Miles de Euros)</b>	<b>Importe (Miles de Euros)</b>
Total pagos realizados	88.231	6.524
Total pagos pendientes	2.576	506

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

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:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.163
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	89%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	80.864
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	92%

**15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**
**a) Administraciones públicas (AAPP)**

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

31-12-22	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	681	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	243
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	7.290	-
	<b>353</b>	<b>681</b>	<b>7.290</b>	<b>243</b>

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

31-12-21	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	633	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	125
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	3.258	-
	<b>353</b>	<b>633</b>	<b>3.258</b>	<b>125</b>

“AAPP, cuentas a cobrar” corresponde, principalmente, a IVA a recuperar de la Administración.

“AAPP, cuentas a pagar” incluye, fundamentalmente, las retenciones de IRPF realizadas a profesionales, pendientes de ser liquidadas a la Administración Tributaria y las retenciones por IRPF y cuotas de la Seguridad Social a empleados.

### b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan a la Sociedad dominante se encuentran abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2022.

A fecha de cierre de ejercicio 2022, se encuentra pendiente de adquirir firmeza una liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.007. Con fecha 16 de marzo de 2.020, el Tribunal Económico Administrativo Central dictó resolución desestimatoria a la reclamación interpuesta contra el acta de inspección por el Impuesto y período citado. En forma y plazo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional. La Sociedad dominante y sus asesores fiscales no consideran a fecha de cierre como necesaria su provisión.

### c) Impuesto de Sociedades

La Sociedad dominante se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 25 de septiembre de 2020, con efectos 1 de enero de 2020. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El fondo portugués IMOTUR, está regulado por el “Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC)”, conforme al “Decreto Lei” 7/2015 de 13 de enero. De acuerdo con dicho régimen, el fondo tributa en el Impuesto de Sociedades portugués a un tipo del 21%, estando exentas las rentas netas derivadas de los alquileres de los inmuebles propiedad del fondo así como las plusvalías generadas por la enajenación de activos adquiridos con posterioridad al 1 de Julio de 2015, fecha de entrada en vigor del mencionado “Decreto Lei”.

Para la enajenación de activo adquiridos con anterioridad al 1 de Julio de 2015, la norma portuguesa aplica un régimen transitorio mediante el cual la parte de la plusvalía generada entre la fecha de adquisición y la fecha de entrada en vigor del “Decreto Lei” tributa al régimen vigente hasta aquella fecha (a un tipo impositivo del 12,5%), estando exenta la plusvalía generada con posterioridad. La plusvalía generada se imputará a cada uno de los dos periodos siguiendo un criterio lineal. El Grupo registra los impuestos diferidos originados por la valoración a valor razonable de los activos de Imotur en el proceso de consolidación considerando los criterios del “Decreto LEI”.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Un detalle del gasto de Impuesto de Sociedades del Grupo es como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Gasto por impuesto de sociedades	-	-
Ajustes de consolidación:		
- Impuesto diferido por valoración de activos a su valor razonable (NIC 40)	83	123
- Participación en resultados de sociedades consolidadas por el método de la participación	-	74
<b>Impuesto de sociedades</b>	<b>83</b>	<b>197</b>

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se muestra a continuación:

**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

				31/12/2022			
				Soc. Dominante	Soc. Consolidadas AH 50	Soc. Consolidadas VC PLAZA CASTILLA	TOTAL
<b>Resultado Consolidado</b>	<b>antes de</b>	<b>de</b>		<b>8.584</b>	<b>257</b>	<b>1.785</b>	<b>10.626</b>
<b>Impuestos</b>							
Diferencias permanentes (proceso consolidación) (*)				(10.629)	(762)	-	<b>(11.390)</b>
Diferencias permanentes				-	-	(748)	<b>(748)</b>
Diferencias temporarias (proceso consolidación)				-	667	-	<b>667</b>
Diferencias temporarias				-	(261)	-	<b>(261)</b>
Aplicación de b. impositivas negativas de ej. Ant.				-	-	-	-
<b>Base imponible</b>				<b>(2.045)</b>	<b>(99)</b>	<b>1.038</b>	<b>(1.106)</b>
Rentas netas exentas				-	99	-	<b>99</b>
<b>Base imponible ajustada</b>				<b>(2.045)</b>	<b>-</b>	<b>1.038</b>	<b>(2.045)</b>
<b>Tipo de gravamen</b>				<b>0,0%</b>	<b>21,0%</b>	<b>0,0%</b>	
<b>Impuesto de sociedades corriente</b>							
Diferencias temporarias (**)				-	667	-	<b>667</b>
<b>Tipo de gravamen</b>				<b>25,0%</b>	<b>12,5%</b>	<b>25,0%</b>	
<b>Impuesto de sociedades diferido</b>							
				-	83	-	<b>83</b>
<b>Impuesto de sociedades</b>							
				-	83	-	<b>83</b>

(\*) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:

- Sociedad dominante --> durante periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con posterioridad a 01.07.2015
- Sociedades consolidadas (VC PLAZA CASTILLA) --> con posterioridad a 01/01/2019

(\*\*) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:

- Sociedad dominante --> con anterioridad a periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con anterioridad a 01.07.2015



**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

	31/12/2021		TOTAL
	Soc. dominante	Soc. Consolidadas	
<b>Resultado Consolidado antes de impuestos</b>	<b>10.350</b>	<b>602</b>	<b>10.952</b>
Diferencias permanentes (proceso consolidación) (*)	(24.268)	(713)	<b>(24.981)</b>
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias (proceso consolidación)	298	984	<b>1.282</b>
Diferencias temporarias	-	-	-
Aplicación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible</b>	<b>(13.620)</b>	<b>873</b>	<b>(12.747)</b>
Rentas netas exentas	-	(873)	<b>(873)</b>
<b>Base imponible ajustada</b>	<b>(13.620)</b>	<b>-</b>	<b>(13.620)</b>
<b>Tipo de gravamen</b>	<b>0,0%</b>	<b>21,0%</b>	
<b>Impuesto de sociedades corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Diferencias temporarias (**)	298	984	<b>1.282</b>
<b>Tipo de gravamen</b>	<b>25,0%</b>	<b>12,5%</b>	
<b>Impuesto de sociedades diferido</b>	<b>74</b>	<b>123</b>	<b>197</b>
<b>Impuesto de sociedades</b>	<b>74</b>	<b>123</b>	<b>197</b>

(\*) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:

- Sociedad dominante --> durante periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con posterioridad a 01.07.2015

(\*\*) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:

- Sociedad dominante --> con anterioridad a periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con anterioridad a 01.07.2015

En relación con las "Diferencias permanentes (proceso de consolidación)", se recogen principalmente la parte de los resultados de las sociedades integradas por el método de la participación, así como la variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que no serían objeto de tributación por haberse generado en periodos de acogimiento al régimen SOCIMI en el caso de la Sociedad dominante o al "Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC)", en el caso de Imotur. En el caso de la Sociedad dominante los Administradores tienen en consideración, adicionalmente, que no prevea la enajenación de las inversiones inmobiliarias con anterioridad a 3 años desde su adquisición.

"Diferencias Permanentes" y "Diferencias Temporarias" incluye, principalmente, gastos cuya deducibilidad no está permitida por las legislaciones fiscales donde operan las

**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

sociedades del Grupo (anticipadas o diferidas en el caso de las temporarias, y no recuperables en el caso de las permanentes).

En relación con las “Diferencias temporarias (proceso de consolidación)”, estas surgen por la parte de la variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (IAS 40) que sería objeto de tributación el futuro al haber sido generadas fuera de los periodos de aplicación de los regímenes Socimi, en el caso de la Sociedad dominante, o el “Regime Fiscal dos Organismos de Inversión Colectivo (OIC)” en el caso de Imotur.

“Activos por impuestos diferidos” incluye en los tres periodos contemplados en estas Cuentas Anuales Consolidadas deducciones fiscales de la sociedad dominante pendientes de aplicación, principalmente.

El desglose de los “Pasivos por impuestos diferidos” y su movimiento a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

2.022	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. inmueble s Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participa c.	Dif. de Amortizació n	Variac. VR Inversione s Financiera s	Asign. a inm. precio de comb. de negocio s	
<b>Sociedad dominante</b>						
<b>Saldo inicial</b>	1.487	291	83	(46)	1.036	2.851
Altas	1.487	-	773	-	-	2.260
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	(1.487)	-	-	-	-	(1.487)
<b>Saldo final Sociedad Dominante</b>	1.487	291	856	(46)	1.036	3.624
<b>Sociedades consolidadas</b>						
<b>Saldo inicial</b>	407	-	-	-	-	407
Altas	(83)	-	-	46	3.296	3.259
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final Sociedades Consolidadas</b>	324	-	-	46	3.296	3.666
<b>PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	<b>1.811</b>	<b>291</b>	<b>856</b>	<b>(0)</b>	<b>4.332</b>	<b>7.290</b>



**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

2.021	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. inmuebles Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participac.	Dif. de Amortización	Variac. VR Inversiones Financieras	Asign. a inm. precio de comb. de negocios	
<b>Sociedad dominante</b>						
Saldo Inicial	1.487	365	83	(46)	1.036	2.925
Altas	5.253	740	-	-	-	5.993
Bajas	-	(814)	-	-	-	(814)
Traspasos	(5.253)	-	-	-	-	(5.253)
Saldo Final Sociedad dominante	1.487	291	83	(46)	1.036	2.851
<b>Sociedades consolidadas</b>						
Saldo Inicial	530	-	-	-	-	530
Altas	(123)	-	-	-	-	(123)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo Final Sociedades Consolidadas	407	-	-	-	-	407
<b>PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	<b>1.894</b>	<b>291</b>	<b>83</b>	<b>(46)</b>	<b>1.036</b>	<b>3.258</b>

Adicionalmente la Sociedad dominante cuenta con histórico de bases imponibles negativas según detalle adjunto:

Ejercicio	Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar (Euros)
2008	641.457
2009	270.750
2010	4.023.569
2011	894
2012	239
2013	128
2014	2.535
2016	1.840.141
<b>Total</b>	<b>6.779.713</b>

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2022 ni durante el ejercicio 2021.

d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 ("Ley SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

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

Véase apartado siguiente

2. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad dominante ha aplicado el régimen fiscal SOCIMI en 2020. Las reservas son las siguientes:

	31.12.21	Altas	31.12.22
Anteriores a aplicación régimen SOCIMI	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo general	-	-	-
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	(15.502)	(1.728)	(17.230)
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>(5.568)</b>	<b>(1.728)</b>	<b>(7.296)</b>

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

La Sociedad dominante no ha generado resultado neto positivo en ninguno de los ejercicios en los que le ha resultado aplicable el régimen SOCIMI.

4. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

Las Sociedad dominante, única sociedad del Grupo acogida al régimen Socimi, no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

5. Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

No aplicable, las sociedades del Grupo no han repartido dividendos

6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	ene-94 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	ene-94
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 - Madrid	oct-01
4	Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	dic-18
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	ene-08
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	jun- 96 (*)
7	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	sep-19
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	abr-04
9	Edificio Valentín Beato	Calle Valentín Beato 22, Madrid	sep-21
10	Edificio Alcalá 506	Calle Alcalá 506	may-22
11	Edificio Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	may-22
12	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	dic-22

(\*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.

7. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Véase Anexo 1

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior junto con la participación en capital de las SOCIMIS, Inversa Prime Socimi S.A. y Árima Real Estate Socimi S.A.

A cierre del ejercicio 2022 Ibervalles SOCIMI no cumple con el requisito de

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI, si bien los Administradores de la Sociedad estiman que dentro del ejercicio inmediato siguiente se reponga la causa del incumplimiento.

9. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido 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 las reservas.

En los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se ha dispuesto de reservas por parte de la Sociedad dominante.

## 16. INGRESOS Y GASTOS

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

#### Ingresos por arrendamientos

La distribución geográfica de las rentas por arrendamientos del Grupo es como sigue:

	31/12/2022	%	31/12/2021	%
España	6.293	85,75%	4.054	70,50%
Portugal	1.046	14,25%	1.696	29,50%
<b>TOTAL</b>	<b>7.339</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.750</b>	<b>100,00%</b>

Las condiciones de los contratos de alquiler suscritos por el Grupo, en términos de rentas y duración, son de mercado.

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 8.

#### Ingresos por prestación de servicios

Este capítulo incluye, principalmente, ingresos derivados de la asistencia a los Consejos de Administración en las sociedades en las que la Sociedad dominante es administradora.

### b) Gastos de Personal

A continuación, se desglosan los gastos de personal del Grupo:

	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos y salarios	1.502	809
Indemnizaciones	180	53
Seguridad social	109	84
<b>TOTAL</b>	<b>1.791</b>	<b>947</b>

**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

El número medio de empleados y su distribución por sexos es como sigue:

	31/12/2022			31/12/2021		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	4	-	4	2	-	2
Titulados superiores	3	2	5	2	-	2
Administrativos y otros	-	2	2	-	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

El Grupo no tiene empleados con un grado de discapacidad superior al 33%.

**c) Servicios exteriores**

A continuación, se desglosan los gastos de servicios exteriores:

	31/12/2022	31/12/2021
Arrendamientos	157	105
Mantenimiento	319	126
Gastos de comunidad	560	439
Servicios profesionales independientes	1.685	1.538
Primas de seguros	75	62
Suministros	227	117
Publicidad	53	39
Servicios diversos	470	467
<b>TOTAL</b>	<b>3.346</b>	<b>2.893</b>

**d) Resultado Financiero**

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

RESULTADO FINANCIERO	31/12/2022	31/12/2021
<b>Resultado Enajenación Instrumentos financieros</b>	<b>(143)</b>	<b>-</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>130</b>	<b>47</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.234)</b>	<b>(776)</b>
De préstamos hipotecarios y otras financiaciones	(792)	(721)
De préstamos con partes vinculadas	(3)	(5)
De avales emitidos	(4)	(4)
Otros gastos financieros	(435)	(46)
	<b>(1.247)</b>	<b>(728)</b>



## 17. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Grupo centra su actividad en una tipología homogénea de activos (explotación de inmuebles para el alquiler, principalmente de oficinas) que se encuentran ubicados territorio peninsular (Madrid, Valladolid, Lisboa y Palma de Mallorca). El plan estratégico del Grupo plantea la adquisición de negocios o inmuebles con características y mercados similares a los actuales, por lo que en la actualidad no prevé monitorizar operativa y financieramente los negocios de forma segmentada en un futuro próximo.

## 18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

### Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante tiene contratados avales por importe de 425 miles de euros con entidades financieras de primer nivel. A 31 de diciembre de 2021 tenía contratado avales por importe de 592 miles de euros.

## 19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

### Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

### Retribución a los miembros del Consejo de Administración



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Durante los ejercicios 2022 y 2021 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante que han ejercido como tal, han percibido dietas por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe 233 miles de euros y 373 miles de euros respectivamente. Adicionalmente el cargo de Presidente Ejecutivo y Consejeros Ejecutivos se encuentran remunerados en el ejercicio 2022 por un importe total de 200 miles de euros (2021 importe 92 miles de euros correspondientes únicamente al cargo de Presidente Ejecutivo).

A fecha de cierre de 31/12/22 y del 31/12/21 no tienen concedidos anticipos o créditos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los periodos terminados a 31/12/22 y 31/12/21, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad dominante.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

## 20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas por la Sociedad dominante durante los ejercicios 2022 y 2021 se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las operaciones con partes vinculadas de dichos ejercicios es el siguiente:

Partes Vinculadas (Miles de Euros)	2.022 (12 meses)		2.021 (12 meses)		
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Refacturación Gastos	Gastos
Bosques y Corretaje, S.L.	-	-	4	-	1
Corporación Oudaloi, S.L.	6	-	-	-	2
Dehesa Cándalo S.L.	-	18	-	-	-
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	1	-	2	-	20
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	5	21	-	-	-
Finca La Rinconada, S.L.	-	5	-	-	27
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	190	858	179	-	855
Norforest, S.L.	29	2	31	-	175
Simancas 120, C.B.	-	-	-	2	-
Win Soto, S.L.	-	198	1	-	50
Sociedad Inmobiliaria Baldío de Paula	-	-	2	-	-
Inversa Prime Socimi S.A.	103	-	53	-	-
Millenium Hotels Real Estate I	-	-	36	-	-
<b>Total</b>	<b>334</b>	<b>1.102</b>	<b>308</b>	<b>2</b>	<b>1.130</b>

Las áreas de contabilidad, finanzas, asesoría jurídica y fiscal, sistemas y reporting del Grupo son gestionados por la sociedad Irg10 Servicios Corporativos, S.L.

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Los servicios recibidos de Norforest, S.L. corresponden a reformas y rehabilitación de inmuebles propiedad de la Sociedad dominante. Parte de dichos servicios se han capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias (ver Nota 8).

Los servicios recibidos de Win Soto, S.L. corresponden a servicios de asesoramiento para nuevas inversiones.

Los saldos al cierre del primer semestre del ejercicio 2022 y 2021 con partes vinculadas son los siguientes:

Los saldos a cierre de los ejercicios 2022 y 2021 con partes vinculadas son los siguientes:

<b>Saldos de Activo con Partes Vinculadas (Miles de Euros)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Créditos a largo plazo</b>	<b>358</b>	<b>1.392</b>
Residences Turist Isly, S.A. (Nota 9)	358	1.392
<b>Clientes y Deudores</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	3	2
Norforest S.L.	1	-
Simancas 120 C.B	-	1
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	1	-
<b>Créditos a c/p e intereses</b>	<b>24</b>	<b>9</b>
Intereses créditos Fondo Inmobiliario IMOTUR	24	9

<b>Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas (Miles de Euros)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Proveedores y Acreedores</b>	<b>83</b>	<b>264</b>
Dehesa Cándalo S.L.	-	-
Winsoto, S.A.	-	-
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	-	-
Finca La Rinconada, S.L.	-	2
Norforest, S.L.	-	5
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	12	-
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	71	256
Bosques y Corretaje S.L.	-	1

## 21. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de

precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad dominante se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

### **Gestión del riesgo financiero**

#### **a) Riesgo de mercado**

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

##### *(i) Riesgo de tipo de cambio*

El Grupo no opera en el ámbito internacional, a excepción de Portugal y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

##### *(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable*

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios con a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratios de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

El grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

#### **b) Riesgo de crédito**



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Aunque el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el Departamento Financiero del Grupo:

- Supervisa la incorporación de inquilinos a inmuebles, que deben aportar avales y/o garantías suficientes para su contratación, requiriendo la aprobación por la Comisión Ejecutiva cuando el riesgo es significativo (por importe y/o garantías aportadas).
- Negocia con carácter preferente los cobros mediante débito directo.
- Monitoriza mediante su sistema financiero la antigüedad de la deuda de clientes.
- Coloca las puntas de tesorería en instrumentos de deuda a corto plazo cuyos emisores tengan un rating superior a BB o similar, requiriendo aprobación de la Comisión Ejecutiva colocaciones con un rating inferior.

### c) **Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

El Grupo gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con una línea con un límite de 3 millones de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 62 millones de euros.

El Grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión de los riesgos asociados a sus variaciones.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por un importe de 17.556 miles de euros (31 de diciembre positivo 40.552 miles de euros). El Grupo cuenta con efectivo y disponibilidad de líneas de crédito suficientes para hacer frente a los importes comprometidos.

### d) **Otros riesgos**

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

### Gestión del riesgo de capital

El principal objetivo de la gestión de capital del Grupo es la remuneración adecuada de sus accionistas, manteniendo la estabilidad financiera a corto y largo plazo, y una adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	31.12.2022	31.12.2021
Deuda Financiera	74.944	44.282
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	220.337	145.815
<b>Apalancamiento</b>	<b>34%</b>	<b>30%</b>

Al 31 de diciembre de 2022 el apalancamiento ha ascendido a un 34% (30% a 31 de diciembre de 2021) por la adquisición de dos inmuebles mediante financiación hipotecaria.

## 22. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013 y la Ley 11/2021, se detalla a continuación la siguiente información:

- 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, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Véase apartado siguiente

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad dominante ha aplicado el régimen fiscal SOCIMI en 2020. Las reservas procedentes de dichos ejercicios son las siguientes:

	31.12.21	Altas	31.12.22
Anteriores a aplicación régimen SOCIMI	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo general	-	-	-
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	(15.502)	(1.728)	(17.230)
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>(5.568)</b>	<b>(1.728)</b>	<b>(7.296)</b>

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

- 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.

La Sociedad dominante no ha generado resultado neto positivo en ninguno de los ejercicios en los que le ha resultado aplicable el régimen SOCIMI.

- En caso de En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% o al tipo general.

Las Sociedad dominante, única sociedad del Grupo acogida al régimen Socimi, no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

- Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

No aplicable, las sociedades del Grupo no han repartido dividendos.

- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

	Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Local Comercial	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 - Madrid	Oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Oficinas	06/1996 (*)
7	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Terreno	09/2019
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Vivienda	04/2004



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	Fecha de adquisición
9 Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
10 Edificio Alcalá 506	Calle Alcalá 506	Oficinas	05/2022
11 Edificio Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Oficinas	05/2022
12 Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Oficinas	12/2022

(\*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio

7. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Véase Anexo 1

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior junto con la participación en capital de las SOCIMIS, Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi S.A.) y Árima Real Estate Socimi S.A.

A cierre del ejercicio 2022 Ibervalles SOCIMI no cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI, si bien los Administradores de la Sociedad estiman que dentro del ejercicio inmediato siguiente se reponga la causa del incumplimiento.

9. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido 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 las reservas.

En los períodos finalizados a 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 no se ha dispuesto de reservas por parte de la Sociedad dominante.

## 23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

	2.022	2.021
Servicios de auditoría de cuentas	37	34
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	30	-
Otros servicios prestados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	55
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>	<b>89</b>

Del total de "Servicios de auditoría de cuentas", 34 miles de euros (2021: 34 miles de euros) corresponden a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. relativos a la auditoría de Ibervalles, S.A., mientras que 3 miles de euros (2021: 3 miles de euros) corresponden a BDO e Asociados, SROC, Lda. relativos a la auditoría de Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario.

### 24. MEDIO AMBIENTE

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales del Grupo se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). El Grupo considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, el Grupo no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

### 25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existen contingencias ni compromisos aplicables al Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

### 26. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha producido hechos significativos relevantes.



**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

**ANEXO 1:**

**Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre (Ley SOCIMI)**

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)					
Ejercicio 2020	Nº de títulos	Ejercicio 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos
16/07/2020	2.000	12/02/2021	200	03/01/2022	700
06/08/2020	1.000	25/02/2021	308.549	04/01/2022	12.000
17/09/2020	4.465	10/03/2021	15.535	05/01/2022	7.000
18/09/2020	4.386	12/04/2021	4.386	06/01/2022	7.000
22/09/2020	30.399	28/04/2021	69.852	07/01/2022	16.553
25/09/2020	12.735	30/04/2021	14.019	10/01/2022	6.747
28/09/2020	4.465	08/06/2021	64.599	18/01/2022	29.000
29/09/2020	4.386	28/06/2021	39.256	20/01/2022	100.000
16/10/2020	4.390	02/07/2021	25.000	20/01/2022	50.000
27/10/2020	4.390	05/07/2021	92.431	21/01/2022	100.000
29/10/2020	7.754.418	06/07/2021	220.000	24/01/2022	11.739
29/10/2020	1.750	07/07/2021	789	25/01/2022	500
23/11/2020	100.000	07/07/2021	3.000	31/01/2022	3.000
30/11/2020	200	07/07/2021	6.884.800	02/02/2022	500
01/12/2020	1.000	09/07/2021	47.800	02/02/2022	250
15/12/2020	1.200	09/07/2021	150	04/02/2022	300
16/12/2020	200	12/07/2021	32.760	07/02/2022	62.000
17/12/2020	1.000	14/07/2021	33.312	08/02/2022	63.200
		19/07/2021	14.646	11/02/2022	1.000
		19/07/2021	18.338	15/02/2022	6.000
		20/07/2021	20.354	16/02/2022	300
		21/07/2021	100.000	18/03/2022	20.000
		22/07/2021	40.000	21/03/2022	483
		23/07/2021	774	21/03/2022	10.517
		23/07/2021	10.000	22/03/2022	700
		26/07/2021	27.066	22/03/2022	100
		27/07/2021	5.836	23/03/2022	500
		27/07/2021	80.000	24/03/2022	5.000
		28/07/2021	20.000	28/03/2022	5.000
		28/07/2021	1.000	28/03/2022	10.000
		29/07/2021	92.940	30/03/2022	15.697
		30/07/2021	59.960	06/04/2022	10.000
		02/08/2021	10.000	11/04/2022	10.000
		03/08/2021	11.000	13/04/2022	35.810



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)					
Ejercicio 2020	Nº de títulos	Ejercicio 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos
		04/08/2021	12.000	14/04/2022	16.810
		04/08/2021	400	21/04/2022	5.000
		05/08/2021	18.764	26/04/2022	10.000
		06/08/2021	2.500	27/04/2022	10.000
		06/08/2021	9.064	28/04/2022	10.000
		09/08/2021	829	29/04/2022	242
		12/08/2021	1.029	02/05/2022	1.000
		17/08/2021	1.000	03/05/2022	9.758
		18/08/2021	800	04/05/2022	38.942
		19/08/2021	5.000	05/05/2022	1.058
		20/08/2021	2.700	17/06/2022	99.734
		24/08/2021	8.588	20/06/2022	1.500
		25/08/2021	3.554	21/06/2022	20.000
		30/08/2021	3.666	22/06/2022	1.500
		31/08/2021	1.000	23/06/2022	500
		01/09/2021	10.530	29/06/2022	50.000
		02/09/2021	9.804	05/07/2022	20.000
		03/09/2021	15.000	07/07/2022	20.000
		14/09/2021	28.000	13/07/2022	2.556
		15/09/2021	15.200	14/07/2022	1.100
		16/09/2021	6.800	15/07/2022	500
		18/10/2021	5.600	18/07/2022	7.285
		21/10/2021	52.600	18/07/2022	844
		02/11/2021	21.468	19/07/2022	2.715
		04/11/2021	20.000	22/07/2022	985
		16/11/2021	5.224	25/07/2022	9.015
		17/11/2021	28.000	03/08/2022	3.781
		18/11/2021	11.000	08/08/2022	1.300
		19/11/2021	5.776	29/09/2022	1.800
		06/12/2021	27.637	29/09/2022	24.269
		10/12/2021	40.000	30/09/2022	7.400
		15/12/2021	1.000	05/10/2022	500
		20/12/2021	50.000	11/10/2022	500
		23/12/2021	2.030	13/10/2022	5.000
		27/12/2021	47.970	14/10/2022	100.000
		28/12/2021	4.860	14/10/2022	387.062
		28/12/2021	10.000	14/10/2022	10.000
		30/12/2021	49.950	14/10/2022	300.000



**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)					
Ejercicio 2020	Nº de títulos	Ejercicio 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos
				26/10/2022	600
				28/10/2022	500
				31/10/2022	1.500
				02/11/2022	1.000
				02/11/2022	200
				03/11/2022	1.000
				21/11/2022	10.000
				21/11/2022	10.000
				21/11/2022	3.375
				25/11/2022	16.625
				29/11/2022	10.000
				06/12/2022	972
				15/12/2022	9.028
				22/12/2022	7.000

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.					
Ejercicio 2020	Nº de títulos	Ejercicio 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos
01/04/2020	3.000	04/01/2021	2.969	25/02/2022	1.753
01/04/2020	263	06/01/2021	4.900	02/03/2022	668
01/04/2020	2.000	07/01/2021	6.707	04/03/2022	37
01/04/2020	2.000	08/01/2021	923	18/08/2022	10.000
02/04/2020	286	11/01/2021	87	12/09/2022	3
02/04/2020	2.000			15/09/2022	10
02/04/2020	4.000			19/09/2022	9.987
02/04/2020	1.500			27/12/2022	9.545
03/04/2020	11.812			28/12/2022	10.455
03/04/2020	2.000				
03/04/2020	2.000				
03/04/2020	14.782				
03/04/2020	19				
06/04/2020	155				
06/04/2020	3.000				
06/04/2020	3.000				
09/04/2020	8.000				
09/04/2020	2.000				
14/05/2020	80.000				
20/05/2020	1.826				
21/05/2020	574				
23/06/2020	564				
25/06/2020	7.840				
25/06/2020	1.400				



**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.					
Ejercicio 2020	Nº de títulos	Ejercicio 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos
26/06/2020	1.332				
30/06/2020	50.000				
30/06/2020	80				
07/07/2020	770				
07/07/2020	1.800				
07/07/2020	105				
08/07/2020	46				
13/07/2020	10.000				
14/07/2020	8.541				
16/07/2020	6.000				
20/07/2020	144				
20/07/2020	5.000				
21/07/2020	8.000				
21/07/2020	1.612				
22/07/2020	3.772				
22/07/2020	10.000				
23/07/2020	138				
27/07/2020	3.000				
31/07/2020	21				
04/08/2020	5				
06/08/2020	2.995				
06/08/2020	3.000				
06/08/2020	5.000				
07/08/2020	2.852				
07/08/2020	17.976				
10/08/2020	786				
07/09/2020	1.900				
11/09/2020	19				
14/09/2020	81				
16/09/2020	200				
16/09/2020	1.000				
24/09/2020	183.317				
29/09/2020	82				
29/09/2020	55.741				
30/09/2020	183				
01/10/2020	434				
01/10/2020	13.300				
02/10/2020	316				
02/10/2020	3.193				
05/10/2020	5.124				
05/10/2020	1.003				
07/10/2020	4.854				



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.					
Ejercicio 2020	Nº de títulos	Ejercicio 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos
09/10/2020	44				
12/10/2020	789				
13/10/2020	12				
14/10/2020	39.813				
27/10/2020	9.537				
28/10/2020	532				
28/10/2020	3.000				
28/10/2020	3.000				
29/10/2020	2.468				
29/10/2020	3.000				
02/11/2020	948				
11/11/2020	2.000				
11/11/2020	2.000				
11/11/2020	1.052				
09/12/2020	1.408				
09/12/2020	814				
09/12/2020	3.500				
10/12/2020	4.278				
11/12/2020	61				

**IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresadas en miles de euros)

**Anexo II  
Datos de los inmuebles propiedad del Grupo**

- A 31 de diciembre de 2022:

Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición	
<b>ESPAÑA</b>					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 - Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Urbana	Alquiler oficinas	06/1996 (*)
7	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
8	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Pte. promoción	09/2019
9	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
10	Parcelas Dueñas	Dueñas (Palencia)	Rústica	Pte. promoción	
11	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
12	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
13	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
14	Hotel Vía Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
<b>PORTUGAL</b>					
11	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

(\*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.

- A 31 de diciembre de 2021:

Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición	
<b>ESPAÑA</b>					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 - Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Urbana	Alquiler oficinas	06/1996 (*)
7	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
8	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Pte. promoción	09/2019
9	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
10	Parcelas Dueñas	Dueñas (Palencia)	Rústica	Pte. promoción	
<b>PORTUGAL</b>					
11	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

(\*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.

**INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO**

La coyuntura económica y la incertidumbre han impactado en la toma de decisiones de inversión por parte de los inversores, los cuales han adoptado una postura de "wait and see", más conservadora.

Aun así, en el sector de oficinas el volumen de inversión en el año 2022 ha sido de 2.540 millones de euros en España, solo un 1% menos que en 2021. En Madrid el volumen de inversión alcanzó 1.300 M€ (un 75% más que en 2021), mientras que en Barcelona se han alcanzado los 933 M€ (un -45% en la comparativa anual).

Las rentabilidades prime se han ajustado alcanzando un 3.90% en Madrid (+65pb respecto de 2021) y un 4,15% en Barcelona (+65pb respecto de 2021), principalmente por las subidas de tipos.

En lo que respecta a las rentas, han mostrado una gran resiliencia, aumentando en Madrid hasta los 37,50 €/m<sup>2</sup>/mes (+2,7% vs 2021) y con aumentos interanuales del 1,8% en Barcelona alcanzando los 28 €/m<sup>2</sup>/mes. La contratación en 2022 se ha cerrado en Madrid en 536.556 m<sup>2</sup> (30% por encima del 2021), y en Barcelona en 304.500 m<sup>2</sup> manteniendo niveles muy similares a 2021. Esto denota que la demanda de oficinas sigue en buenos niveles, especialmente en edificios con certificaciones ESG, lo cual sigue siendo un elemento clave.

En cuanto a las valoraciones, los activos de oficinas han sufrido ligeros ajustes, ya que el efecto de la expansión de las rentabilidades se ha visto mitigado por las mayores rentas, debido al impacto de la inflación.

**2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO**

El Grupo ha registrado ingresos de 7.470 miles de euros, una variación del valor razonable de los activos inmobiliarios de 6.495 miles de euros y un EBITDA de 8.740 miles de euros. El resultado a cierre del ejercicio ha sido de 10.710 miles de euros. La ocupación media de los inmuebles durante el 2022 ha sido del 89%.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha llevado a cabo las siguientes operaciones:

- Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Josefa Valcarcel 24 de Madrid por 13.200 miles de euros
- Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Alcalá 506 de Madrid por 18.500 miles de euros
- Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Ulises 16-18 de Madrid por 40.000 miles de euros
- Adquisición de participaciones de Inversa Prime Socimi, S.A. y Arima Socimi, S.A., Socimis en las que ya participaba el Grupo con anterioridad, por un importe total de



## **IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

2.637 miles de euros.

A 01 de febrero de 2022, se hizo efectiva la compra del 100% de las acciones de la sociedad de Millenium Hotels C220, S.L. (en la actualidad VC Plaza Castilla, S.L.U), cuyo principal activo es el Hotel Vía Castellana de Madrid, por un importe de 27.685 miles de euros.

### **3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

Durante el año 2023 se prevé mantener aumentar la ocupación media hasta 93% de los activos inmobiliarios en gestión con plena operatividad, e incorporar a la cartera inmobiliaria activos por el valor de aproximadamente 60 millones de euros con principal foco en oportunidades value-added en los mercados de Madrid y Lisboa.

### **4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

El Grupo se está dotando del equipo adecuado para acometer el crecimiento previsto en plan estratégico, habiendo incorporado en 2022 un nuevo Property Manager y un Director Técnico (en 2021 un nuevo Director General).

Con fecha 25 de septiembre de 2020 la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria el ejercicio de la opción para la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs.

Con fecha de 27 julio de 2022, la Sociedad comenzó a cotizar en el segmento BME Growth, del mercado BME MTF EQUITY.

### **5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL**

La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Durante el ejercicio 2022 se han realizado ampliaciones de capital con prima de emisión por importe total de 65.362 miles de euros con vistas a acometer nuevas inversiones inmobiliarias directas e indirectas.

Asimismo, ha suscrito un préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 para financiar la adquisición y reforma de los citados inmuebles situados en Madrid por importe de 20.300 miles de euros.

### **6. RIESGOS ASOCIADOS AL GRUPO**

El Grupo con carácter general está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.



## **IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

### - Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la compañía a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

El Grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

A 31 de diciembre de 2022 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 74.944 miles de euros (44.153 miles de euros en 2021).

### - Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Aunque el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el departamento financiero de la compañía:

- Supervisa la incorporación de inquilinos a inmuebles, que deben aportar avales y/o garantías suficientes para su contratación, requiriendo la aprobación por la Comisión Ejecutiva cuando el riesgo es significativo (por importe y/o garantías aportadas).
- Negocia con carácter preferente los cobros mediante débito directo
- Monitoriza mediante su sistema financiero la antigüedad de la deuda de clientes
- Coloca las puntas de tesorería en instrumentos de deuda a corto plazo cuyos emisores tengan un rating superior a BB o similar, requiriendo aprobación de la Comisión Ejecutiva colocaciones con un rating inferior.

### - Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.



## **IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

El Grupo gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con una línea con un límite de 3 millones de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 62 millones de euros.

El Grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

### **7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE**

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la compañía se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). El Grupo considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, el Grupo no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

### **8. ACTIVIDADES DE I+D+I:**

El Grupo no ha incurrido durante el ejercicio 2022 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

### **9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio 2022 se han adquirido acciones propias por importe de 100 miles de euros en la Sociedad dominante Ibervalles SOCIMI, S.A..

### **10. INFORMACIÓN SOBRE PAGOS A PROVEEDORES AL AMPARO DE LA LEY 15/2010**

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



## IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	11	48
Ratio de operaciones pagadas	6	49
Ratio de operaciones pendientes de pago	194	35

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	86.197	6.524
Total pagos pendientes	2.554	505

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

### 11. PLANTILLA MEDIA

El número medio de empleados en el ejercicio 2022 y 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Directivos	3	2
Titulados superiores	4	2
Administrativos y otros	1	3
	8	7

### 12. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

El Consejo de Administración de Ibervalles SOCIMI, S.A. en fecha 29 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, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Enrique Isidro Rincón  
Presidente y Consejero Delegado

D. Fernando Isidro Rincón  
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Jose Miguel Isidro Rincón  
Consejero Delegado

D. Jesús Palencia Isidro  
Consejero

D. Fernando Posadas Moyano  
Consejero

D<sup>a</sup>. Esther Mosquera Isidro  
Consejera

D<sup>a</sup>. Magali Balenzategui de Hoyos  
Consejera

D. Fernando Sánchez- Girón González  
Consejero

D<sup>a</sup>. Beatriz Isidro Rincón  
Consejera

D. Diego Isidro Rincón  
Consejero

## IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

D. Luis Escaño Román  
Consejero

D. Ricardo de Guindos La Torre  
Consejero

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Amelia Isidro Rincón  
Consejera

D. Vicente Guilarte Gutiérrez  
Consejero

D<sup>a</sup>. Carolina Isidro Pinedo  
Consejera

D. Javier Isidro Mosquera  
Consejero



## **Ibervalles SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022  
Informe de gestión



## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Ibervalles SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ibervalles 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.a 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
---	--

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 56% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.4 y 7 de la memoria. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 121.606 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2022, no ha sido necesario registrar deterioro alguno.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.c y 7.g de la memoria.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente, asumen determinadas hipótesis clave como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y las transacciones de mercado, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.3 de la memoria.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada el aspecto más relevante de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por el valorador en las valoraciones.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

---

### 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.

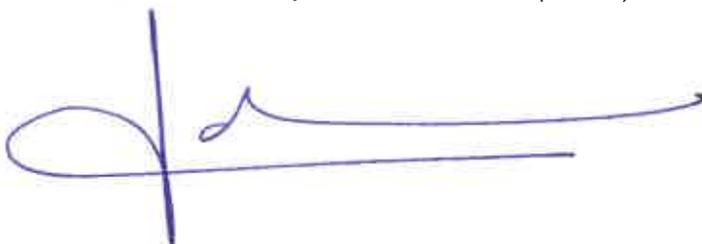
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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



Rafael Pérez Guerra (20738)

30 de marzo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06513

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**Ibervalles SOCIMI, S.A.**

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

## Nota

### **Balance**

### **Cuenta de pérdidas y ganancias**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto**

### **Estado de flujos de efectivo.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

- 1** Actividad e información general.
- 2** Bases de presentación de las cuentas anuales.
- 3** Criterios contables.
- 4** Gestión del riesgo financiero.
- 5** Inmovilizado intangible.
- 6** Inmovilizado material.
- 7** Inversiones inmobiliarias.
- 8** Análisis de instrumentos financieros.
- 9** Participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.
- 10** Activos Financieros.
- 11** Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- 12** Capital y prima de emisión.
- 13** Reservas y resultados de ejercicios anteriores.
- 14** Aplicación de resultados.
- 15** Pasivos Financieros.
- 16** Ingresos y gastos.
- 17** Impuesto sobre beneficios y situación fiscal.
- 18** Resultado Financiero.
- 19** Contingencias.
- 20** Compromisos.
- 21** Órgano de Administración y Alta Dirección.
- 22** Otras operaciones con partes vinculadas.
- 23** Honorarios de los auditores de cuentas.
- 24** Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.
- 25** Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- 26** Información medio ambiental.
- 27** Hechos posteriores.

## **Informe de gestión del ejercicio 2022**



**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresado en miles de euros)**

	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>6</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>276</b>	<b>175</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>121.606</b>	<b>45.668</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>8 y 9</b>	<b>87.285</b>	<b>58.322</b>
Instrumentos de patrimonio	9	84.327	54.330
Créditos a empresas	8	2.958	3.992
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8, 10</b>	<b>6.331</b>	<b>9.660</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>		<b>353</b>	<b>353</b>
		<b>215.863</b>	<b>114.184</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.052</b>	<b>857</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	366	208
Deudores varios	8	5	16
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	681	633
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>34</b>	<b>-</b>
Créditos a empresas		34	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8, 10</b>	<b>-</b>	<b>5.769</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>101</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>11</b>	<b>20.673</b>	<b>34.578</b>
Tesorería		20.673	34.578
		<b>21.759</b>	<b>41.305</b>
<b>TOTAL</b>		<b>237.622</b>	<b>155.489</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.



**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresado en miles de euros)**

	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	12 a)	38.478	26.674
Prima de emisión	12 b)	141.646	88.087
Acciones propias	12 c)	(100)	
Reservas	13	11.448	12.566
Resultados de ejercicios anteriores	13	(18.134)	(5.993)
Resultado del ejercicio	14	(2.045)	(12.141)
		<b>171.293</b>	<b>109.193</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>62.102</b>	<b>43.462</b>
Deudas con entidades de crédito	8, 15	61.005	42.620
Otros pasivos financieros a largo plazo	8, 15	1.097	842
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		<b>83</b>	<b>83</b>
		<b>62.185</b>	<b>43.545</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a corto plazo</b>	8, 15	<b>1.889</b>	<b>1.667</b>
Deudas con entidades de crédito	8, 15	1.601	1.533
Otros pasivos financieros	8, 15	288	134
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>2.231</b>	<b>1.084</b>
Proveedores	8, 15	1.943	896
Acreedores varios	8, 15	14	1
Personal		153	120
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	121	67
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>24</b>	<b>-</b>
		<b>4.144</b>	<b>2.751</b>
<b>TOTAL</b>		<b>237.622</b>	<b>155.489</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio anual terminado o el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado o el 31 de diciembre de 2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>16 a)</b>	<b>4.758</b>	<b>4.170</b>
Prestación de servicios		4.627	4.054
Otros ingresos		131	116
<b>Gastos de personal</b>	<b>16 b)</b>	<b>(1.791)</b>	<b>(947)</b>
Sueldos, salarios y similares		(1.502)	(863)
Indemnizaciones		(180)	
Cargas sociales		(109)	(84)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>16 c)</b>	<b>(2.800)</b>	<b>(2.384)</b>
Servicios exteriores		(2.695)	(2.180)
Tributos		(440)	(255)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(143)	-
Reversión, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		478	51
<b>Amortización del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias</b>	<b>6, 7</b>	<b>(1.535)</b>	<b>(1.088)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias</b>		<b>(5)</b>	<b>1.463</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>91</b>	<b>(3)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.282)</b>	<b>1.211</b>
Ingresos financieros	18	195	47
Gastos financieros	18	(958)	(735)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9 y 18	-	(12.664)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(763)</b>	<b>(13.352)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.045)</b>	<b>(12.141)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.045)</b>	<b>(12.141)</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en miles de euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(2.045)</b>	<b>(12.141)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(1.118)</b>	<b>400</b>
Total, ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	<b>10</b>	<b>(1.118)</b>	<b>400</b>
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO</b>		<b>(3.163)</b>	<b>(11.741)</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Expresado en euros)

	Capital (Nota 12.a)	Prima de emisión (Nota 12.b)	Acciones Propias (Nota 12.c)	Reservas (Nota 13)	Resultados negativos de ejercicios anteriores y otras reservas (Nota 13)	Resultado del ejercicio (Nota 14)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021</b>	23.514	73.747	-	12.166	(2.233)	3.760	103.434
<i>Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)</i>	-	-	-	-	-	(12.141)	(12.141)
<i>Operaciones con socios o propietarios</i>	<b>3.160</b>	<b>14.340</b>	-	-	-	-	<b>17.500</b>
<i>Aumentos de capital</i>	3.160	14.340	-	-	-	-	17.500
<i>Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto</i>	-	-	-	<b>400</b>	-	-	<b>400</b>
<i>Distribución del Resultado</i>	-	-	-	-	(3.760)	3.760	-
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2021</b>	26.674	88.087	-	12.566	(5.993)	(12.141)	109.193
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</b>	26.674	88.087	-	12.566	(5.993)	(12.141)	109.193
<i>Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)</i>	-	-	-	-	-	(2.045)	<b>(2.045)</b>
<i>Operaciones con socios o propietarios</i>	<b>11.804</b>	<b>53.559</b>	<b>(100)</b>	-	-	-	<b>65.262</b>
<i>Aumentos de capital</i>	11.804	53.559	(100)	-	-	-	65.362
<i>Otras operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	-	-	-	-	(100)
<i>Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto</i>	-	-	-	<b>(1.118)</b>	-	-	<b>(1.118)</b>
<i>Distribución del Resultado</i>	-	-	-	-	(12.141)	12.141	-
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2022</b>	38.478	141.646	(100)	11.448	(18.134)	(2.045)	171.293

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Expresado en miles de euros)

	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (12 meses)	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (12 meses)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(2.045)</b>	<b>(12.141)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>2.294</b>	<b>15.903</b>
a) amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5,6,7	1.535	1.088
b) correcciones valorativas por deterioro	16	-	1.479
c) ingresos financieros	16	(195)	(47)
d) gastos financieros	16	958	735
e) resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(4)	(16)
f) deterioro y resultado por enajenaciones inst. financieros	9 y 18	-	12.664
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>1.103</b>	<b>(8.791)</b>
a) deudores y otras cuentas a cobrar		(195)	173
b) acreedores y otras cuentas a pagar		1.043	(269)
c) Otros activos y pasivos corrientes	10,15	255	(4.027)
d) Otros activos y pasivos no corrientes	10,15	-	(4.668)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		<b>(763)</b>	<b>(688)</b>
a) pagos de intereses		(958)	(735)
b) cobros de intereses		195	47
c) cobros (pagos) Impuesto sobre beneficios		-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		<b>589</b>	<b>(5.717)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(108.866)</b>	<b>(26.093)</b>
Empresas del grupo y asociadas	9	-	(11.114)
Inversiones en instrumentos patrimonio	8 y 9	(31.114)	(6.325)
Inversiones inmobiliarias	7	(77.652)	(8.654)
Adquisición de acciones propias		(100)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>10.174</b>	<b>51.825</b>
Empresas del grupo y asociadas	9	10.098	51.733
Inmovilizado material	6	76	92
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(98.692)</b>	<b>25.732</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>65.363</b>	<b>17.500</b>
1. Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		65.363	17.500
2. Reservas		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>18.835</b>	<b>(3.257)</b>
a) Emisión			
1. Deudas con entidades de crédito	10,15	20.368	2.563
2. Deudas con los accionistas	10,15	-	-
b) Devoluciones y amortización de			
1. Deudas con entidades de crédito		(1.533)	(5.820)
2. Deudas con los accionistas	10,15	-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>84.198</b>	<b>14.243</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(13.905)</b>	<b>34.258</b>
<b>Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio</b>		<b>34.578</b>	<b>320</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>20.673</b>	<b>34.578</b>
- Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros	9	-	-
<b>AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>			
<b>Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>34.578</b>	<b>320</b>
<b>Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>20.673</b>	<b>34.578</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

**1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**

Ibervalles SOCIMI, S.A., en adelante la "Sociedad", domiciliada desde el 26 de julio de 2019 en Alcobendas (Madrid), Avenida de Bruselas 7, y con C.I.F. número A-08186611, fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Embalajes Ligno, S.A." el 25 de septiembre de 1965, cambiando dicha denominación por la actual el día 18 de mayo de 2022.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

Con fecha de 27 julio de 2022, la Sociedad comenzó a cotizar en el segmento BME Growth, del mercado BME MTF EQUITY.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- (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 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 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

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

El ámbito de actuación de la Sociedad en el ejercicio 2022 y 2021 se centra en España y Portugal.

Las presentes cuentas anuales corresponden al ejercicio social que comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada ejercicio económico.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española, que consta en el RD Legislativo 1/2010, de 10 de julio.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

i) Deben tener invertido, al menos, el 80% 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

ii) Al menos el 80% 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 por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

iii) 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

La Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo).

Las cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 29 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2022 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y que a dicha fecha presentan un patrimonio neto consolidado y un resultado consolidado de 233.774 miles de euros y 9.712 miles de euros, respectivamente.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en miles euros, salvo que se indique lo contrario.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el "euro".

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

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 29 de marzo de 2023 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, descritas en el apartado g) de esta nota, y así mismo, la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la normativa secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

b) Principios contables obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2022 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valoración de las inversiones inmobiliarias



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, si hay indicios de deterioro, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido en base a estudios internos y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor estimado es inferior al valor neto contable.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. 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:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen fiscal 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%. La modificación introducida en la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los Administradores de la Sociedad 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, la estimación de los



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio 2022, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

e) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, siendo, por tanto, la información comparable.

f) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales se han elaborado bajo principio de empresa en funcionamiento. La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2022 tesorería y líneas de crédito para hacer frente a los importes comprometidos. El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 es de 17.615 miles de euros (31 de diciembre de 2021: 38.554 miles de euros).

### **3. CRITERIOS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para el ejercicio presentado, salvo que se indique lo contrario.

#### **3.1 Inmovilizado intangible**

##### Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (máximo de 4 años).

**3.2 Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

	<b>% de amortización</b>
Mobiliario	5% - 12,5%
Equipos para procesos de información	12,5% - 25%
Elementos de transporte	14% - 20%
Otro inmovilizado	10%

**3.3 Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos. La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

	% de amortización
Construcciones	2% - 3%
Instalaciones técnicas	5%-10%

Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

### **3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros**

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022****(Expresada en miles euros)**

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**3.5 Activos financieros**Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos 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. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles euros)**

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 considerará 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

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

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 de 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.

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.

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

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

*Valoración inicial*

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

*Valoración posterior*

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

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

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

*Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio".

*Valoración inicial*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

*Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

*Deterioro de valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengán motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

### **3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

### **3.7 Patrimonio Neto**

El capital social está representado por acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta constan inscritas en el registro contable de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear).

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición por la Sociedad de acciones propias, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Distribución del resultado y reparto obligatorio 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 y, otras leyes posteriores, por las 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 los apartados anteriores.

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

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

### **3.8 Pasivos financieros**

#### 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.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

#### 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

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

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.

**3.9 Impuestos corrientes y diferidos**

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% o al tipo del 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y otras leyes posteriores, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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 la estimación de los administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

**3.10 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones asociadas a ventas con derecho a devolución se registran cuando existe un pasivo por reembolso estimado en base al importe de las devoluciones esperadas y se actualiza la valoración del pasivo por reembolso al cierre de cada ejercicio por los cambios en las expectativas sobre el importe de las devoluciones y reconoce los ajustes que correspondan como un mayor o menor importe de la cifra de negocios. (Nota 19).

**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.

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, y los ingresos ligados a incentivos y los costes iniciales y carencias de arrendamientos se reconocen en pérdidas y ganancias según el método lineal.

Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

### **3.12 Prestaciones a los empleados**

#### 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 de su valor actual.

#### 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.

### **3.13 Arrendamientos**

#### a) Arrendataria de arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### b) Arrendadora de arrendamiento operativo



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

**3.14 Moneda funcional y de presentación**

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

**3.15 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre partes 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 Activos y pasivos medioambientales**

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021.

**4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del exceso de liquidez.

**a) Riesgo de mercado**

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, Ibervalles SOCIMI S.A. tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos y créditos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad disponía de préstamos con garantía hipotecaria con una primera fase a tipo fijo (1,00%-1, 40 %) y una segunda fase variable de mercado (Euribor 3M/1AÑO + [1,00%-1, 40 %] (Nota 8 y Nota 15).

Adicional a la cartera de préstamos que venían del ejercicio anterior, durante el ejercicio 2022, la Sociedad formalizó préstamo hipotecario a tipo variable Euribor 6M + 1,60% por importe de 20.300 miles de euros.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

A 31 de diciembre de 2022 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 62.606 miles de euros (44.153 miles de euros en 2021).

**b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades de la mayor calidad crediticia.

**c) Riesgo de liquidez**

La Dirección Financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se muestra en la Nota 8.

La Sociedad presenta a cierre del ejercicio 2022 liquidez suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

**d) Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras posteriores, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

11/2021, de 9 de julio, 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 el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

**e) Otros riesgos:**

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus ha tenido un efecto poco significativo en las operaciones de la Sociedad, la cual ha mostrado un rendimiento financiero resiliente, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este ejercicio, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin demoras significativas y sin alterar la estrategia de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de forma significativa. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No existe riesgo significativo por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

- Riesgo invasión a Ucrania:

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

Estimación del Valor Razonable:

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel I).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel I que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2022:

ACTIVOS	Miles de Euros			TOTAL
	Nivel I	Nivel II	Nivel III	
<b>Activos Financieros no corrientes</b>				
Inversiones financieras a largo plazo	5.280	-	-	5.280
<b>Total Activos</b>	<b>5.280</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.280</b>

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles euros)

ACTIVOS	Miles de Euros			TOTAL
	Nivel I	Nivel II	Nivel III	
<b>Activos Financieros no corrientes</b>				
Inversiones financieras a largo plazo	6.076	-	-	6.076
<b>Total Activos</b>	<b>6.076</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.076</b>

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El inmovilizado intangible reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de implantación del sistema operativo para la gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como los costes asociados a la generación de marca.

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2022
<b>Coste</b>				
Equipos	9	5	-	14
Informáticos	7	2	-	9
Marca				
	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>23</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Amortización acumulada	(10)	(1)	-	(11)
	<b>(10)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(11)</b>
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2021
<b>Coste</b>				
Equipos	9	-	-	9
Informáticos	7	-	-	7
Marca				
	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Amortización acumulada	(9)	(1)	-	(10)
	<b>(9)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles euros)

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en “Inmovilizado material” es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2022
<b>Coste</b>				
Mobiliario	155	-	-	155
Equipos informáticos	10	2	-	12
Elementos de Transporte	90	208	(76)	222
	<b>255</b>	<b>210</b>	<b>(76)</b>	<b>389</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Mobiliario	(54)	(16)	-	(70)
Equipos informáticos	(3)	(2)	-	(5)
Elementos de Transporte	(23)	(19)	4	(38)
	<b>(80)</b>	<b>(37)</b>	<b>4</b>	<b>(113)</b>
<b>Total</b>	<b>175</b>	<b>173</b>	<b>(72)</b>	<b>276</b>

	Miles de Euros			
	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2021
<b>Coste</b>				
Mobiliario	155	-	-	155
Equipos informáticos	9	1	-	10
Elementos de Transporte	181	-	(91)	90
	<b>345</b>	<b>1</b>	<b>(91)</b>	<b>255</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Mobiliario	(38)	(16)	-	(54)
Equipos informáticos	(2)	(1)	-	(3)
Elementos de Transporte	(39)	(17)	33	(23)
	<b>(79)</b>	<b>(34)</b>	<b>33</b>	<b>(81)</b>
<b>Total</b>	<b>266</b>	<b>(33)</b>	<b>(58)</b>	<b>175</b>

El epígrafe de elementos de transporte refleja la baja de un vehículo en leasing cuyo contrato fue cancelado.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 ni durante el ejercicio 2021 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni al 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

**7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2022
<b>Coste</b>				
Terrenos	18.629	36.753	-	55.382
Construcciones e Inst. técnicas	41.256	40.682	-	81.939
	<b>59.885</b>	<b>77.435</b>	-	<b>137.321</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(14.217)	(1.498)	-	(15.715)
	<b>(14.217)</b>	<b>(1.498)</b>	-	<b>(15.715)</b>
<b>Deterioro acumulado</b>				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	-	-	-	-
	-	-	-	-
	<b>45.668</b>	<b>75.937</b>	-	<b>121.606</b>

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2021
<b>Coste</b>				
Terrenos	15.389	3.240		18.629
Construcciones e Inst. técnicas	36.268	4.988		41.256
	<b>51.657</b>	<b>8.228</b>	-	<b>59.885</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Terrenos	-			-
Construcciones e Inst. técnicas	(13.164)	(1.053)		(14.217)
	<b>(13.164)</b>	<b>(1.053)</b>	-	<b>(14.217)</b>
<b>Deterioro acumulado</b>				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(1.479)	-	1.479	-
	<b>(1.479)</b>	-	<b>1.479</b>	-
	<b>37.014</b>	<b>7.175</b>	<b>1.479</b>	<b>45.668</b>

Nuestra cartera de inversiones inmobiliarias se centra en edificios y locales en zonas prime o zonas empresariales consolidadas en Madrid, Valladolid y Palma de Mallorca.

En 2022, se ha procedido a la adquisición de tres edificios en Madrid por valor de 72.500 miles de euros así como mejoras en los edificios en propiedad (4.935 miles de euros). En 2021 se ha procedido a la compra de un edificio por 6.905 miles de euros, así como ha continuado con sus mejoras en edificios de la propiedad por importe de 1.323 miles de euros.

a) Resultados por deterioro

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene bajo el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias” una reversión de deterioro por importe de 1.479 miles de euros como consecuencia de la aplicación del proceso de valoración descrito en el apartado g) de esta nota, saldando el deterioro acumulado inicial (1.479 miles de euros).

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existían elementos totalmente amortizados por importe de 620 miles de euros.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
**(Expresada en miles euros)**

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 16 a))	4.627	4.054
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.482)	(599)
	<b>3.145</b>	<b>3.455</b>

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Cobros futuros mínimos	31/12/2022	31/12/2021
En un año	3.643	3.780
Entre uno y dos años	2.520	3.015
Entre dos y tres años	2.053	2.120
Entre tres y cuatro años	882	1.779
Entre cuatro y cinco años	514	744
Más de cinco años	2.021	1.422
<b>TOTAL</b>	<b>11.634</b>	<b>12.861</b>

e) Seguros

La Sociedad contrata 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 se considera suficiente.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la Nota.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles euros)**

g) Proceso de valoración

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

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	121.606	260.998	45.668	72.627

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2020 - "Red Book". El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

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.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 5 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 5 se calcula aplicando una tasa de retorno ("exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 1. 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 y la exit yield.

Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

h) Garantías Hipotecarias

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

Los siguientes inmuebles tienen concedido préstamo con garantía hipotecaria:

Inmueble	Localización
1 Locales Francisco Suárez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid
2 Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid
3 Edificio Duero	Calle Basauri 6 Madrid
4 Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid
5 Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid
6 Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca
7 Edificio Valentín Beato	Calle Valentín Beato 22
8 Edificio Josefa Valcárcel	Calle Josefa Valcárcel 24
9 Edificio Alcalá	Calle Alcalá 506

**8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**a) Análisis por categorías**

	Miles de Euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados Otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
AF a VR con cambios en PN	5.280	6.073	-	-	5.280	6.073
Activos Financieros a Coste	84.392	57.517	-	-	84.392	57.517
Activos Financieros a Coste Amortizado	-	-	3.944	4.392	3.944	4.392
<b>Total Activos financieros no corrientes</b>	<b>89.672</b>	<b>63.590</b>	<b>3.944</b>	<b>4.392</b>	<b>93.616</b>	<b>67.982</b>

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

	Miles de Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos Derivados Otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Activos Financieros a Coste Amortizado	405	5.993	405	5.993
<b>Total Activos financieros corrientes</b>	<b>405</b>	<b>5.993</b>	<b>405</b>	<b>5.993</b>

	Miles de Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con Entidades de Crédito Otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	62.102	43.462	62.102	43.462
<b>Total Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>62.102</b>	<b>43.462</b>	<b>62.102</b>	<b>43.462</b>

	Miles de Euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con Entidades de Crédito Otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	4.023	2.684	4.023	2.684
<b>Total Pasivos financieros corrientes</b>	<b>4.023</b>	<b>2.684</b>	<b>4.023</b>	<b>2.684</b>

**b) Análisis por vencimientos**

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros, salvo instrumentos de patrimonio y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

**A 31 de diciembre de 2022**

	Miles de Euros						Total
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Créditos empresas	34	358	2.600	-	-	-	<b>2.992</b>
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	84.327	<b>84.327</b>
<b>Inversiones Financieras</b>							
Otros activos financieros	219	455	167	126	550	5.314	<b>6.331</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	371	-	-	-	-	-	<b>371</b>
	<b>624</b>	<b>813</b>	<b>2.767</b>	<b>126</b>	<b>550</b>	<b>89.641</b>	<b>94.021</b>

**A 31 de diciembre de 2021**

	Miles de Euros						Total
	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Créditos empresas	-	1.392	-	2.600	-	-	<b>3.992</b>
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	54.330	<b>54.330</b>
<b>Inversiones Financieras</b>							
Otros activos financieros	5.824	17	72	115	187	9.214	<b>15.429</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	224	-	-	-	-	-	<b>224</b>
	<b>6.048</b>	<b>1.409</b>	<b>72</b>	<b>2.715</b>	<b>187</b>	<b>63.544</b>	<b>73.975</b>

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

		<b>A 31 de diciembre de 2022</b>					
		<b>Miles de Euros</b>					
		<b>Pasivos financieros</b>					
		<b>Años</b>					
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>posteriores</b>	<b>Total</b>
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	1.601	2.374	3.386	4.288	4.162	46.795	<b>62.606</b>
Otros Pasivos Financieros	500	331	204	220	62	68	<b>1.385</b>
<b>Acreeedores comerciales:</b>							
Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar	2.134	-	-	-	-	-	<b>2.134</b>
	<b>4.235</b>	<b>2.705</b>	<b>3.590</b>	<b>4.508</b>	<b>4.224</b>	<b>46.863</b>	<b>66.125</b>

		<b>A 31 de diciembre de 2021</b>					
		<b>Miles de Euros</b>					
		<b>Pasivos financieros</b>					
		<b>Años</b>					
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>posteriores</b>	<b>Total</b>
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	1.533	1.631	2.374	3.030	3.446	32.139	<b>44.153</b>
Otros Pasivos Financieros	-	425	242	110	199	-	<b>976</b>
<b>Acreeedores comerciales:</b>							
Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar	1.017	-	-	-	-	-	<b>1.017</b>
	<b>2.550</b>	<b>2.056</b>	<b>2.616</b>	<b>3.140</b>	<b>3.645</b>	<b>32.139</b>	<b>46.146</b>

Las deudas reflejadas en los cuadros anteriores están expresadas a su valor nominal.

**9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las participaciones en empresas del grupo a largo plazo es el siguiente:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Participaciones en empresas del grupo y asociadas l/p</b>		
Instrumentos de patrimonio	84.327	54.330
Créditos a empresas del grupo	2.958	3.992
	<b>87.285</b>	<b>58.322</b>

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**
Instrumentos de patrimonio:

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como siguen:

**31.12.2022**

(Miles de Euros)

**Empresas del Grupo y Asociadas**

Denominación social	Residences Turist Isly, S.A.	Imotur Fundo Especial de Inversión Inmobiliario	Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguamente Almagro Capital Socimi S.A.)	VC Plaza de Castilla S.L.	TOTAL
<b>Porcentaje de posesión</b>	100%	74%	24%	100%	<b>TOTAL</b>
<b>Valor neto de la participación en libros</b>	<b>27</b>	<b>34.049</b>	<b>22.567</b>	<b>27.684</b>	<b>84.327</b>
Capital	27	26.561	78.353	60	
Prima de emisión	-	-	13.311	9.146	
Reservas	-	30.373	(1.457)	2.692	
Aportaciones Socios	-	-	-	1.378	
Resultados ejercicios anteriores	(1.364)	-	(4.821)	-	
Resultado ejercicio	(302)	106	213	1.070	
Autocartera	-	-	(739)	-	
Dividendos	-	-	-	-	
Fondos propios de la participada	(1.639)	57.041	84.858	14.346	

**31.12.2021**

(Miles de Euros)

**Empresas del Grupo y Asociadas**

Denominación social	Residences Turist Isly, S.A.	Imotur Fundo Especial de Inversión Inmobiliario	Almagro Capital Socimi S.A.	TOTAL
<b>Porcentaje de posesión</b>	100%	74%	21%	<b>TOTAL</b>
<b>Valor neto de la participación en libros</b>	<b>26</b>	<b>34.049</b>	<b>20.255</b>	<b>54.330</b>
Capital	29	26.561	78.353	
Prima de emisión	-	-	13.311	
Reservas	-	29.446	(1.457)	
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	(200)	
Aportaciones Socios	-	-	-	
Resultados ejercicios anteriores	(426)	-	(2.319)	
Resultado ejercicio	(901)	927	(2.502)	
Autocartera	-	-	-	
Dividendos	-	-	-	
Fondos propios de la participada	(1.418)	56.935	85.185	



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

Con fecha 31 de enero de 2022, Ibervalles SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de VC Plaza Castilla, S.L. (anteriormente Millenium Hotels C220, S.L.) por un importe de 27.685 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 procedió a desinvertir la participación en Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A. (actualmente denominada Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.), dando lugar a una pérdida de 12.631 miles de euros, recogida dentro del epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" (ver nota 18) y aumentar la participación en Inversa Prime SOCIMI, S.A. (anteriormente Almagro Capital SOCIMI, S.A.).

La variación en Residences Turist Isly, S.A. viene motivada únicamente por tipo de cambio aplicado a cada cierre.

La Sociedad, al menos, al cierre del ejercicio, realiza un análisis de sus instrumentos de patrimonio con el objeto de determinar la existencia o no de deterioro.

La Sociedad ha utilizado el patrimonio neto de la sociedad sobre la cual tiene su participación, corregido por las plusvalías o minusvalías que pudieran existir sobre las inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad participada, para el cálculo del valor de coste de sus instrumentos de patrimonio.

Créditos a empresas:

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas/ Deterioro	Miles de euros Saldo a 31.12.2022
Residences Turist Isly, S.A.	1.392	-	(1.034)	358
Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario	2.600	-	-	2.600
	<b>3.992</b>	<b>-</b>	<b>(1.034)</b>	<b>2.958</b>

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas/ Deterioro	Miles de euros Saldo a 31.12.2021
Sociedade Imobiliaria Baldío de Paula, S.A.	4.326	-	(4.326)	-
Residences Turist Isly, S.A.	1.392	-	-	1.392
Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario	4.600	3.400	(5.400)	2.600
	<b>10.318</b>	<b>3.400</b>	<b>(9.726)</b>	<b>3.992</b>

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
**(Expresada en miles euros)**

En el mes de enero de 2021 se procedió a la venta de la Sociedad Inmobiliaria Baldío de Paula Unipessoal, LDA por valor neto contable (358 miles de euros) y a la devolución del préstamo concedido por la Sociedad a la misma por importe de 4.326 miles de euros.

Por otro lado, en el mes de mayo de 2021 se procedió a realizar una ampliación de capital de Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario a la que Ibervalles SOCIMI S.A acudió con cargo al préstamo que mantiene con el fondo.

**10. ACTIVOS FINANCIEROS**

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Activo	Miles de Euros					
	A Valor Razonable con Cambios en el Patrimonio Neto		Coste		Coste amortizado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	84.327	54.330	-	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	2.958	3.992
Inversiones Financieras a largo plazo	5.280	6.073	-	3.168	986	399
<b>Total activos financieros no corrientes</b>	<b>5.280</b>	<b>6.073</b>	<b>84.327</b>	<b>57.518</b>	<b>3.944</b>	<b>4.391</b>
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	34	-
Inversiones Financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	5.769
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	371	224
<b>Total activos financieros corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>405</b>	<b>5.993</b>

Bajo el epígrafe créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo a largo plazo a la Sociedad Residences Turist Isly, S.A. así como el préstamo a largo plazo con Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario (préstamo formalizado en febrero de 2020 por un periodo de 4 años y a tipo de interés variable de mercado).

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto" del balance recoge a cierre de ambos ejercicios el importe de la inversión a valor razonable en Árima Real Estate SOCIMI, S.A. A cierre del ejercicio 2022 el porcentaje de participación asciende a 2,48% (2,33% en 2021).



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo a coste" a cierre del 2021 recoge principalmente el anticipo relacionado con la compra de VC Plaza Castilla, S.L., adquirida con fecha 31 de enero de 2022.

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo a coste amortizado" del balance recoge a cierre de ambos ejercicios las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. A cierre del ejercicio 2022 no existen provisiones por deterioro comercial (133 miles de euros en 2021). La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

El epígrafe de "inversiones en empresas del grupo y asociadas" recoge créditos a empresas del grupo y asociadas por importe de 34 miles de euros en el ejercicio 2022.

El importe en "Inversiones financieras a corto plazo" en el ejercicio 2021 se correspondía principalmente con créditos sobre otras empresas no pertenecientes al grupo y/o asociadas así como a un depósito en garantía para el pago de la adquisición del 100% de las acciones de la Sociedad Millenium Hotels C220, S.L. Millenium (nueva denominación VC Plaza de Castilla, S.L., adquirida con fecha 31 de enero de 2022.

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

El detalle del saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Caja	1	1
Cuentas corrientes a la vista	3.794	11.632
Pagarés	16.878	22.945
	<b>20.673</b>	<b>34.578</b>



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado, y no existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo.

Las inversiones en pagarés cuentan con vencimientos inferiores a 3 meses y están emitidos por entidades españolas principalmente en el AIAF.

**12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN**

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad es de 38.478 miles de euros y está representado por 38.477.639 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Durante el ejercicio 2022, se han realizado dos ampliaciones de capital (8 septiembre y 11 noviembre de 2022 de 3.630 miles de euros y 8.174 miles de euros respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad era de 26.674 miles de euros.

b) Prima de emisión

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

Las dos ampliaciones de capital mencionadas con anterioridad se han realizado con prima de emisión de 16.471 miles de euros y 37.088 miles de euros respectivamente, situando el saldo de la prima de emisión a 31 de diciembre 2022 en 141.646 miles de euros.

A 31 de diciembre 2021 la prima de emisión se situaba en 88.087 miles de euros.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Capital escriturado	38.478	26.674
Prima de emisión	141.646	88.087
	<b>180.124</b>	<b>114.761</b>

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

c) Autocartera

A cierre del ejercicio 2022 la Sociedad poseía acciones propias por importe de 100 miles de euros equivalentes a 18.059 acciones nominativas vendidas a un precio de 5,54 euros/acción.

**13. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES**

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>Otras reservas:</b>		
Reservas voluntarias	9.870	8.971
Reserva legal	1.578	1.578
Reserva Responsabilidad Limitada art.40	-	2.017
	<b>11.448</b>	<b>12.566</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(18.134)	(5.993)
Resultados de ejercicios anteriores pendientes de distribución	-	-
Resultado del Ejercicio pendiente de distribución	(2.045)	(12.141)
	<b>(8.730)</b>	<b>5.568</b>

De los resultados pendientes de distribución del ejercicio 2021, la Junta General de Accionistas acordó su distribución a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Reserva legal

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

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

**14. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

Propuesta de aplicación de resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2.022	2.021
<b>Base de reparto:</b>		
Pérdidas y ganancias	(2.045)	(12.141)
<b>Aplicación:</b>		
Reserva legal		
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas	(2.045)	(12.141)
Dividendos		
	<b>(2.045)</b>	<b>(12.141)</b>

El 18 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2021 a resultados de ejercicios anteriores (12.141 miles de euros de pérdidas).

**15. PASIVOS FINANCIEROS**

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>Pasivos Financieros no corrientes</b>		
- Deudas con entidades de crédito	61.005	42.620
- Otros pasivos financieros	1.097	842
	<b>62.102</b>	<b>43.462</b>

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

**Pasivos Financieros corrientes**

- Deudas con entidades de crédito	1.601	1.533
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 8)	2.134	1.017
- Otros pasivos financieros	288	134
	<b>4.023</b>	<b>2.684</b>

El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

a) Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2022 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 62.605 miles de euros (44.153 miles de euros en 2021).

Durante el ejercicio de 2022 se formalizó préstamo hipotecario por importe inicial de 20.300 miles de euros con vencimiento en julio de 2029 para la financiación de los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con los siguientes contratos de financiación:

- Préstamo Hipotecario concedido por importe inicial de 29.608 miles de euros que supone una reestructuración de la financiación de cinco inmuebles de la Sociedad por importe vivo de 28.627 miles euros con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado.
- Línea de Crédito de 62.000 miles de euros como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. A cierre de ejercicio 2022 no existe saldo dispuesto de la línea.
- Línea de Crédito de 3 millones de euros para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2022 no existe saldo dispuesto de la línea.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Av. de Bruselas 7 concedido por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

- a cierre de ejercicio 2022 de 10.230 miles euros con vencimiento en enero de 2031.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de calle de Independencia concedido por importe 1.500 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2022 de 585 miles euros con vencimiento noviembre de 2026.
  - Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de calle de Valentino Beato 22 concedido por importe 4.000 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2022 de 4.000 miles euros con vencimiento octubre de 2036.
  - Préstamo hipotecario por importe inicial de 20.300 (Tramo A) y 6.400 (Tramo B) miles de euros con vencimiento en julio de 2029 para la financiación de los inmuebles de calle Josefa Valcárcel 24 y calle Alcalá 506 formalizado en julio de 2022.

El préstamo hipotecario asociado a los inmuebles de calle Josefa Valcárcel 24 y calle Alcalá 506 está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. El ratio del Loan to Value (LTV) se cumple a 31 de diciembre de 2022, mientras que el ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RSCD) comenzará en la fecha de entrada en explotación de ambos activos, actualmente en reforma.

El epígrafe "Otros pasivos financieros" recoge, fundamentalmente, las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.

b) Periodo medio de pago a proveedores

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



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de
	2.022	2.021
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	11	48
Ratio de operaciones pagadas	6	49
Ratio de operaciones pendientes de pago	194	35
	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
	<b>(Miles de Euros)</b>	<b>(Miles de Euros)</b>
Total pagos realizados	86.197	6.524
Total pagos pendientes	2.554	506

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

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:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.163
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	89%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	80.864
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	92%

**16. INGRESOS Y GASTOS**

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

	Porcentaje		Miles de Euros	
	2022	2021	2022	2021
<b>Mercado</b>				
Nacional	100%	100%	4.758	4.170
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>4.170</b>

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2.022	2.021
<b>Ingresos</b>		
Rentas	3.994	3.455
Repercusión de gastos	633	599
	<b>4.627</b>	<b>4.054</b>
Prestación de Servicios	131	116
	<b>131</b>	<b>4.170</b>

Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

c) Gastos de personal

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.021
Sueldos, salarios y asimilados	1.682	863
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	109	84
	<b>1.791</b>	<b>947</b>

En el ejercicio 2022 han existido indemnizaciones por importe de 180 miles de euros. A 31 de diciembre de 2021 han existido indemnizaciones por importe de 53 miles de euros.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 ha sido de 8 personas. En el ejercicio 2021 fue de 7 personas.

El número medio de empleados en el ejercicio 2022 y 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el	Ejercicio anual terminado el
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Directivos	3	2
Titulados superiores	4	2
Administrativos y otros	1	3
	<b>8</b>	<b>7</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio 2022 del personal de la Sociedad es la siguiente: La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	2022		TOTAL
	Hombres	Mujeres	
Directivos	3	-	3
Titulados superiores	4	-	4
Administrativos y otros	-	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>8</b>

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 fue la siguiente:

	2021		TOTAL
	Hombres	Mujeres	
Directivos	2	-	2
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

c) Gastos de explotación



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Arrendamientos y Cánones	125	105
Reparaciones y Conservaciones	543	349
Servicios profesionales independientes	1.551	1.414
Prima de Seguros	47	37
Servicios bancarios y similares	14	3
Publicidad y propaganda	53	39
Suministros	208	114
Otros servicios	154	119
Tributos	440	255
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	143	-
Exceso de provisión por operaciones comerciales	(478)	(51)
	<b>2.800</b>	<b>2.384</b>

**17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

**Al 31 de diciembre de 2022**

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(2.045)	(2.045)			
Impuesto de sociedades				1.118	-	1.118
Diferencias permanentes	6	-	6	-	-	-
Diferencias temporarias (Nota 17)	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>6</b>	<b>(2.045)</b>	<b>(2.039)</b>	-	-	-



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles euros)**

Al 31 de diciembre de 2021

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>		<b>(12.141)</b>	<b>(12.141)</b>			
Impuesto de sociedades						
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias (Nota 17)	10.646		10.646			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>10.646</b>	<b>(12.141)</b>	<b>(1.495)</b>			

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con histórico de bases imponibles negativas según detalle adjunto:

Adicionalmente la Sociedad cuenta con histórico de bases imponibles negativas según detalle adjunto:

Ejercicio	Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar (Euros)
2008	641.457
2009	270.750
2010	4.023.569
2011	894
2012	239
2013	128
2014	2.535
2016	1.840.141
<b>Total</b>	<b>6.779.713</b>

No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2022 ni durante el ejercicio 2021.

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan a la Sociedad se encuentran abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

A fecha de cierre de ejercicio 2022, se encuentra sujeta a decisión judicial la liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.007. Con fecha 16 de marzo de 2.020, el Tribunal Económico Administrativo Central dictó resolución desestimatoria a la reclamación interpuesta contra el acta de inspección por el Impuesto y período citado. En forma y plazo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional. La Sociedad y sus asesores fiscales no consideran a fecha de cierre como necesaria su provisión.

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>A 31 de diciembre de 2022</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por IVA	592	572
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	16	52
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	62	25
Hacienda Pública, extranjera pagos cuenta	10	9
	<b>681</b>	<b>633</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	107	59
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	13	8
	<b>121</b>	<b>67</b>



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

**18. RESULTADO FINANCIERO**

Ingreso y Gastos financieros

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>		
Intereses de préstamos	195	47
Otros Ingresos		
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
Intereses de préstamos	(958)	(735)
Otros Gastos		
<b>RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	-	<b>(12.141)</b>
	<b>(763)</b>	<b>(13.352)</b>

Los ingresos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se corresponden principalmente a los derivados del dividendo cobrado de la filial al 100% VC Plaza Castilla S.L. (66 miles de euros), ingresos derivados de inversiones en depósitos y pagarés (86 miles de euros) e ingresos derivados del préstamo concedido al Fondo Inmobiliario Imotur (41 miles de euros).

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio (Nota 18).

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2022 no ha existido deterioro o resultado alguno por enajenaciones de instrumentos financieros.

Durante el ejercicio 2021 se procedió a desinvertir la participación en cartera en participaciones de Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A. (actualmente denominada Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.), dando lugar a una pérdida de 12.631 miles de euros, recogida dentro del epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

**19. CONTINGENCIAS**

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, distintos a los señalados en la nota 17 de la memoria.

Avales

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene contratados avales por importe de 425 miles de euros con entidades financieras de prestigio. A 31 de diciembre de 2021 tenía contratado avales por importe de 592 miles de euros.

**20. COMPROMISOS**

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila sus oficinas bajo un contrato de arrendamiento operativo en condiciones de mercado.

**21. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2022 y 2021 los miembros del Consejo de Administración que han ejercido como tal, han percibido dietas por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe 233 miles de euros y 373 miles de euros respectivamente. Adicionalmente el cargo de Presidente Ejecutivo y Consejeros Ejecutivos se encuentran remunerados en el ejercicio 2022 por un importe total de 200 miles de euros (2021 importe 92 miles de euros correspondientes únicamente al cargo de Presidente Ejecutivo).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 ni el 31 de diciembre de 2021, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A fecha de cierre de ejercicio 2022 y 2021 los miembros del Consejo de Administración no tienen concedidos anticipos o créditos.

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

Situación de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

**22. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las operaciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2022 y 2021 se han realizado en condiciones de mercado.



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
**(Expresada en miles euros)**

<b>Partes Vinculadas</b>	<b>2.022</b>		<b>2.021</b>		
	<b>(12 meses)</b>		<b>(12 meses)</b>		
<b>(Miles de Euros)</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Gastos</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Refacturación Gastos</b>	<b>Gastos</b>
Bosques y Corretaje, S.L.	-	-	4	-	1
Corporación Oudaloi, S.L.	6	-	-	-	2
Dehesa Cándalo S.L.	-	18	-	-	-
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	1	-	2	-	20
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	5	21	-	-	-
Finca La Rinconada, S.L.	-	5	-	-	27
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	190	858	179	-	855
Norforest, S.L.	29	2	31	-	175
Simancas 120, C.B.	-	-	-	2	-
Win Soto, S.L.	-	198	1	-	50
Sociedad Inmobiliaria Baldío de Paula	-	-	2	-	-
Inversa Prime Socimi S.A.	103	-	53	-	-
Millenium Hotels Real Estate I	-	-	36	-	-
<b>Total</b>	<b>334</b>	<b>1.102</b>	<b>308</b>	<b>2</b>	<b>1.130</b>

Los servicios recibidos de Irg10 Servicios Corporativos, S.L. corresponden a asesoramiento y soporte en materia de servicios generales.

Los servicios recibidos de Win Soto, S.L. corresponden a servicios de asesoramiento para nuevas inversiones.

Los saldos a cierre de los ejercicios 2022 y 2021 con partes vinculadas son los siguientes:

<b>Saldos de Activo con Partes Vinculadas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>(Miles de Euros)</b>		
<b>Créditos a largo plazo</b>	<b>2.958</b>	<b>3.992</b>
Residences Turist Isly, S.A. (Nota 9)	358	1.392
Fundo Inmobiliario IMOTUR (Nota 9)	2.600	2.600
<b>Clientes y Deudores</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	3	2
Norforest S.L.	1	-
Simancas 120 C.B.	-	1
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	1	-



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

<b>Créditos a c/p e intereses</b>	<b>24</b>	<b>9</b>
Intereses créditos Fondo Inmobiliario IMOTUR	24	9

<b>SalDOS de Pasivo con Partes Vinculadas</b> <b>(Miles de Euros)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Proveedores y Acreedores</b>	<b>83</b>	<b>264</b>
Dehesa Cándalo S.L.	-	-
Winsoto, S.A.	-	-
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	-	-
Finca La Rinconada, S.L.	-	2
Norforest, S.L.	-	5
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	12	-
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	71	256
Bosques y Corretaje S.L.	-	1
<b>Deudas a c/p e intereses</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cuenta corriente con socios (Nota 15)	-	-
Intereses deudas cuentas de socios	-	-

**23. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 33.550 euros (2021: 30.500 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio 2022 por otras sociedades de la red PricewaterhouseCoopers como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad ascendieron a 30.000 euros (2021: 54.500 euros).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos por otra normativa legal.

**24. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON 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.

Véase apartado siguiente



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

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.

La Sociedad ha aplicado el régimen fiscal SOCIMI en 2020. Las reservas procedentes de dichos ejercicios son las siguientes:

	31.12.21	Altas	31.12.22
Anteriores a aplicación régimen SOCIMI	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo general	-	-	-
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	(15.502)	(1.728)	(17.230)
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>(5.568)</b>	<b>(1.728)</b>	<b>(7.296)</b>

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% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

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 es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

	<b>Inmueble</b>	<b>Localización</b>	<b>Tipo de inmueble</b>	<b>Fecha de adquisición</b>
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Local Comercial	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 – Madrid	Oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Oficinas	06/1996 (*)
7	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Terreno	09/2019
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Vivienda	04/2004
9	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
10	Edificio Alcalá 506	Calle Alcalá 506	Oficinas	05/2022
11	Edificio Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Oficinas	05/2022
12	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Oficinas	12/2022

(\*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIS son los reflejados en la tabla anterior junto con la participación en capital de las SOCIMIS Almagro Capital SOCIMIS.A. y Árima Real Estate SOCIMIS.A.

A cierre del ejercicio 2022 Ibervalles SOCIMI no cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI, si bien los Administradores de la Sociedad estiman que dentro del



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(Expresada en miles euros)**

ejercicio inmediato siguiente se reponga la causa del incumplimiento.

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 es de aplicación.

**25. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

La Sociedad ni durante el ejercicio 2022 ni durante el ejercicio 2021 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

**26. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

**27. HECHOS POSTERIORES**

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en miles euros)**

**1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO**

La coyuntura económica y la incertidumbre han impactado en la toma de decisiones de inversión por parte de los inversores, los cuales han adoptado una postura de “wait and see”, más conservadora.

Aun así, en el sector de oficinas el volumen de inversión en el año 2022 ha sido de 2.540 millones de euros en España, solo un 1% menos que en 2021. En Madrid el volumen de inversión alcanzó 1.300 M€ (un 75% más que en 2021), mientras que en Barcelona se han alcanzado los 933 M€ (un -45% en la comparativa anual).

Las rentabilidades prime se han ajustado alcanzando un 3.90% en Madrid (+65pb respecto de 2021) y un 4,15% en Barcelona (+65pb respecto de 2021), principalmente por las subidas de tipos.

En lo que respecta a las rentas, han mostrado una gran resiliencia, aumentando en Madrid hasta los 37,50 €/m<sup>2</sup>/mes (+2,7% vs 2021) y con aumentos interanuales del 1,8% en Barcelona alcanzando los 28 €/m<sup>2</sup>/mes. La contratación en 2022 se ha cerrado en Madrid en 536.556 m<sup>2</sup> (30% por encima del 2021), y en Barcelona en 304.500 m<sup>2</sup> manteniendo niveles muy similares a 2021. Esto denota que la demanda de oficinas sigue en buenos niveles, especialmente en edificios con certificaciones ESG, lo cual sigue siendo un elemento clave.

En cuanto a las valoraciones, los activos de oficinas han sufrido ligeros ajustes, ya que el efecto de la expansión de las rentabilidades se ha visto mitigado por las mayores rentas, debido al impacto de la inflación.

**2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO**

La Sociedad ha registrado ingresos de 4.758 miles de euros, un EBITDA de 1.282 miles de euros y un resultado de -2.045 miles de euros. La ocupación media de los inmuebles durante el 2022 ha sido del 91%.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones:

- Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Josefa Valcarcel 24 de Madrid por 13.200 miles de euros
- Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Alcalá 506 de Madrid por 18.500 miles de euros
- Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Ulises 16-18 de



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles euros)**

Madrid por 40.000 miles de euros

- Adquisición de participaciones de Inversa Prime Socimi, S.A. y Arima Socimi, S.A., Socimis en las que ya participaba el Sociedad con anterioridad, por un importe total de 2.637 miles de euros.

A 01 de febrero de 2022, se hizo efectiva la compra del 100% de las acciones de la sociedad de Millenium Hotels C220, S.L. (en la actualidad VC Plaza Castilla, S.L.U), cuyo principal activo es el Hotel Via Castellana de Madrid, por un importe de 27.685 miles de euros.

### **3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

Durante el año 2023 se prevé mantener la ocupación media del 89% de los activos inmobiliarios en gestión que se encuentran con plena operatividad, e incorporar a la cartera inmobiliaria activos por el valor de aproximadamente 60 millones de euros con principal foco en oportunidades value-added en los mercados de Madrid y Lisboa.

### **4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

El Sociedad se está dotando del equipo adecuado para acometer el crecimiento previsto en plan estratégico, habiendo incorporado en 2022 un nuevo Property Manager y un Director Técnico (en 2021 un nuevo Director General).

Con fecha 25 de septiembre de 2020 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria el ejercicio de la opción para la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs.

Con fecha de 27 julio de 2022, la Sociedad comenzó a cotizar en el segmento BME Growth del mercado BME MTF EQUITY.

### **5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL**

La Dirección del Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Durante el ejercicio 2022 se han realizado ampliaciones de capital con prima de emisión por importe total de 65.362 miles de euros con vistas a acometer nuevas inversiones inmobiliarias directas e indirectas.

Asimismo, ha suscrito un préstamo con garantía hipotecaria sobre los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 para financiar la adquisición y reforma de los citados inmuebles situados en Madrid por importe de 20.300 miles de euros.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles euros)**

**6. RIESGOS ASOCIADOS A LA SOCIEDAD**

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, Ibervalles SOCIMI S.A. tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- 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, referenciados al EURIBOR, exponen a la compañía a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

La compañía modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad disponía de préstamos con garantía hipotecaria con una primera fase a tipo fijo (1,00%-1,40 %) y una segunda fase variable de mercado (Euribor 3M/1AÑO + [1,00%-1,40 %]) (Nota 8 y Nota 15).

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles euros)**

Adicional a la cartera de préstamos que venían del ejercicio anterior, durante el ejercicio 2022, la Sociedad formalizó préstamo hipotecario a tipo variable Euribor 6M + 1,60% por importe de 20.300 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2022 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 62.606 miles de euros (44.153 miles de euros en 2021).

- Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Aunque la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el departamento financiero de la compañía:

- Supervisa la incorporación de inquilinos a inmuebles, que deben aportar avales y/o garantías suficientes para su contratación, requiriendo la aprobación por la Comisión Ejecutiva cuando el riesgo es significativo (por importe y/o garantías aportadas).
- Negocia con carácter preferente los cobros mediante débito directo
- Monitoriza mediante su sistema financiero la antigüedad de la deuda de clientes
- Coloca las puntas de tesorería en instrumentos de deuda a corto plazo cuyos emisores tengan un rating superior a BB o similar, requiriendo aprobación de la Comisión Ejecutiva colocaciones con un rating inferior.

- Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

La compañía gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con una línea con un límite de 3 millones de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 62 millones de euros.

La compañía modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

A 31 de diciembre de 2022, la sociedad cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles euros)**

**7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE**

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la compañía se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la compañía no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

**8. ACTIVIDADES DE I+D+I:**

La Sociedad no ha incurrido durante el ejercicio 2022 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

**9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio 2022 se han adquirido acciones propias por importe de 100 miles de euros.

**10. INFORMACIÓN SOBRE PAGOS A PROVEEDORES AL AMPARO DE LA LEY 15/2010**

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

	<b>Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.022</b>	<b>Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.021</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	11	48
Ratio de operaciones pagadas	6	49
Ratio de operaciones pendientes de pago	194	35

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en miles euros)**

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	86.197	6.524.112
Total pagos pendientes	2.554	505.763

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

**11. PLANTILLA MEDIA**

El número medio de empleados en el ejercicio 2022 y 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el	Ejercicio anual terminado el
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Directivos	3	2
Titulados superiores	4	2
Administrativos y otros	1	3
	<b>8</b>	<b>7</b>

**12. HECHOS POSTERIORES**

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

El Consejo de Administración de la Sociedad Ibervalles SOCIMI, S.A., en fecha 29 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, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Enrique Isidro Rincón  
Presidente y Consejero Delegado

D. Fernando Isidro Rincón  
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Jose Miguel Isidro Rincón  
Consejero Delegado

D. Jesús Palencia Isidro  
Consejero

D. Fernando Posadas Moyano  
Consejero

D<sup>a</sup>. Esther Mosquera Isidro  
Consejera

D<sup>a</sup>. Magali Balenzategui de Hoyos  
Consejera

D. Fernando Sánchez- Girón González  
Consejero



**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

D<sup>a</sup>. Beatriz Isidro Rincón  
Consejera

D. Diego Isidro Rincón  
Consejero

D. Luis Escaño Román  
Consejero

D. Ricardo de Guindos La Torre  
Consejero

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Amelia Isidro Rincón  
Consejera

D. Vicente Guilarte Gutiérrez  
Consejero

D<sup>a</sup>. Carolina Isidro Pinedo  
Consejera

D. Javier Isidro Mosquera  
Consejero



## **INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

### **1.- INTRODUCCIÓN**

IBERVALLES SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (Socimi) liderada por un equipo gestor con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial cuya actividad principal consiste en la compra y gestión de inmuebles con potencial de generación de valor añadido. Su domicilio social está situado en la Avenida de Bruselas nº7, 28108, Alcobendas y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación de Embalajes Ligno como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 25 de septiembre de 1965 con domicilio social en la Rambla San Sebastián, número 43, Santa Coloma de Gramenet, Barcelona. La constitución de la sociedad consta en escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona D. Diego Pombo Somoza, como sustituto y para el protocolo de D. Jose Vall Serrano, con número de protocolo 3.627, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508. El objeto social de la Sociedad a fecha de constitución era la fabricación y venta de cajas y embalajes de papel-cartón y manipulados. Cambió su denominación social por la actual mediante acuerdo adoptado en fecha 18 de noviembre de 1986, elevándose a público ese mismo día mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Juan Carlos Caballería Gómez, para su protocolo nº 5.578, tal y como consta transcrito en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8891 General, 7750 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 46, de la Hoja 84.784, inscripción primera del traslado.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

De conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, IBERVALLES tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- 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 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 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.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

## **2.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

### **Junta General de Accionistas de IBERVALLES**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

El funcionamiento interno de la Junta, así como sus funciones y competencias, se encuentran regulados en los Estatutos Sociales.

### **Consejo de Administración de IBERVALLES**

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Determinación de las políticas y estrategias generales de la Compañía;
- Aprobación y supervisión de las políticas de control de riesgos y gobierno interno;
- La supervisión, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias;
- Garantizar la integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el control financiero y operativo y el cumplimiento de la legislación aplicable;



- Supervisar el efectivo funcionamiento de las facultades delegadas en determinados miembros del Consejo de Administración, así como del equipo directivo;
- Constituir y supervisar la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con facultades de supervisión, consultivas y de asesoramiento en las materias de su competencia

A la fecha de elaboración de este informe, el Consejo de Administración tiene delegadas sus facultades que no son legal o estatutariamente indelegables en tres consejeros delegados. Asimismo tiene constituidas las comisiones de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

Los nombres de los consejeros delegados de la sociedad y los miembros de las comisiones son los siguientes:

#### Consejeros delegados

- D. José Miguel Isidro Rincón
- D. Fernando Isidro Rincón
- D. Enrique Isidro Rincón

#### Miembros de la Comisión de Auditoría y Control

- D. Luís Escaño Román (Presidente)
- D. Ricardo de Guindos Latorre
- D. Fernando Posadas Moyano
- D. Fernando José Sánchez-Girón González
- D<sup>a</sup> Esther Mosquera Isidro

#### Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

- D. Ricardo de Guindos Latorre (Presidente)
- D. Luís Escaño Román
- D. Jesús Palencia Isidro
- D<sup>a</sup> Beatriz Isidro Rincón

### **Áreas Operativas**

La actividad operativa de la sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la evaluación y la ejecución de oportunidades de inversión o desinversión y la reforma de inmuebles su adaptación a los objetivos estratégicos de Ibervalles.

La actividad operativa es responsabilidad del equipo gestor de Ibervalles, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario.

La sociedad cuenta con un Director General al que reportan un Director de Inversiones, un Director de Asset Management y un Director Técnico

### **Áreas de soporte**



Las áreas financiera, de reporting y control, administración, asesoría jurídica, sistemas y recursos humanos se encuentran externalizadas y contratadas con la sociedad IRG10 Servicios Corporativos, S.L. (IRG10)

En el área de administración, IRG10 lleva a cabo la contabilidad, gestiona la tesorería y presenta los impuestos de la Ibervalles y prepara las Cuentas Anuales individuales e información financiera semestral de Ibervalles. Presta asimismo asesoramiento fiscal y contable a Ibervalles

IRG10 lleva a cabo labores de análisis y obtención de financiación para la cartera inmobiliaria de Ibervalles y sus futuras inversiones, así como para su financiación corporativa

En el área jurídica, IRG10 asesora a Ibervalles en aspectos mercantiles y regulatorios, principalmente. Asimismo, identifica los riesgos relacionados con la cotización en BME Growth, analiza y publica los hechos relevantes y gestiona la secretaría del Consejo de Administración.

El área de reporting y control está a cargo de la elaboración y seguimiento de la información de gestión de la Sociedad

### 3.- MODELO DE CONTROL INTERNO

El modelo de Control Interno definido por Ibervalles se estructura de la siguiente manera:

- Identificación de las diferentes áreas y negocios de la organización;
- Identificación procesos clave;
- Identificación riesgos en cada proceso/actividad;
- Evaluación de los riesgos significativos;
- Establecimiento de medidas de control y seguimiento del cumplimiento de los controles;

La Sociedad tiene como área principal de negocio la inversión, arrendamiento y posterior rotación de inmuebles de oficinas

Los procesos clave que el equipo gestor Ibervalles ha identificado son:

- Inversión y venta de inmuebles,
- Gestión y operación de los activos inmobiliarios,
- Financiación de los activos inmobiliarios
- La cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal

A continuación se describen los riesgos principales asociados a los procesos clave:

- **Riesgo regulatorio y político:** riesgos derivados de cambios normativos e incertidumbre política que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad



- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:** ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad
- **Riesgo asociado a la situación macroeconómica:** entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión), altas tasas de inflación y desempleo elevadas pueden afectar a la demanda de oficinas
- **Riesgo fiscal:** modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos financieros** (liquidez, crédito y tipos de interés): esta categoría de riesgos está relacionada con el nivel de endeudamiento, la disponibilidad de recursos de financiación en tiempo para llevar a cabo el plan estratégico, la evolución de los tipos de interés así como con la eventual falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para atender al servicio de la deuda.
- **Riesgo del modelo de negocio:** el modelo de negocio está basado en la puesta en valor y reposicionamiento de los inmuebles adquiridos mediante la generación de rentas de mercado acordes con su reposicionamiento. Las expectativas futuras de generación de rentas en las que se basa el análisis de cada adquisición podría no materializarse en el futuro.

Los riesgos significativos son analizados, controlados y seguidos, dependiendo de su naturaleza, por distintos órganos de gestión de la sociedad:

Las inversiones y desinversiones de inmuebles, junto con los riesgos de negocio y financieros y de incumplimiento asociados a las mismas, son analizadas en el **Comité de Inversiones**, quien decide, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevarlas a cabo. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación. El comité está compuesto por los 3 consejeros delegados ejecutivos de Ibevalles, y por el Consejero Director General, por el Director de Inversiones, y, en su caso, por el Director Técnico, quien se incorpora al comité cuando se proponen actuaciones en los inmuebles. El comité se reúne con periodicidad mensual.

La gestión y operación de los activos inmobiliarios, la financiación corporativa y el cumplimiento de normativa, así como los riesgos de operaciones, financieros y de incumplimiento, se supervisan en el **Comité Ejecutivo**. El comité aprueba la estrategia de gestión de cada inmueble y supervisa su ejecución. Adicionalmente el comité revisa, con una periodicidad mínima mensual, los estados financieros de cada unidad de negocio, los estados financieros individuales y consolidados de la sociedad así como la previsión de los mismos y de la posición financiera del grupo a 12 meses, analizado las desviaciones presupuestarias y acordando la adopción de medidas correctoras en su caso. El comité lleva a cabo, asimismo, un seguimiento del cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal aplicables, especialmente en lo que respecta a la regulación de la Socimi.

El Comité Ejecutivo propone al Consejo de Administración, entre otros, ampliaciones y reducciones de capital, suscripción de pasivos financieros, así como la aprobación de las cuentas anuales y los estados financieros intermedios y de los presupuestos de la Sociedad. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad. El comité está compuesto por los tres consejeros delegados ejecutivos de Ibevalles, por el Consejero Director General de Ibevalles y por el Director Financiero de Ibevalles. El comité se reúne con periodicidad mínima mensual.



El Consejo de Administración de Ibervalles constituyó en 2019 con carácter permanente una **Comisión de Auditoría y Control**, con carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación que se regula en el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control. La Comisión de Auditoría y Control se compone de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La Presidencia de la Comisión de Auditoría y Control recae sobre un consejero independiente y, al menos, uno de los consejeros independientes será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad o auditoría o en ambas. Los nombres de los miembros de esta comisión se mencionan en el apartado 2 anterior.

La Comisión de Auditoría y Control se reúne con periodicidad mínima trimestral y entre sus atribuciones se encuentran:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo (en particular el Sistema de Control Interno de la Información financiera, "SCIIF"), incluidos los fiscales. A tales efectos, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas.
- Evaluar la independencia de los auditores de cuentas.
- En relación con los sistemas de información y control interno:
  - o Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
  - o Velar porque el Consejo de Administración presente las cuentas anuales a la Junta General de accionistas sin limitaciones ni salvedades y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.
  - o Revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo de Administración, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua.
  - o Supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales, los códigos internos de conducta y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad.



## **4.- COMUNICACIONES AL MERCADO**

### **4.1 Preparación de la información financiera**

En la elaboración de la información financiera, el departamento financiero aplica las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), teniéndose en cuenta dichas éstas en el proceso de revisión y aprobación de dicha información cuando es remitida al mercado. La información financiera es supervisada por la Comisión de Auditoría con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración

### **4.2 Comunicación al mercado**

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes y las comunicaciones de Otra Información Relevante que de acuerdo con la Circular 6/2018 de BME Growth, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, 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 sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth , se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que pudiera ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
- Visto bueno de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.
- Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa listada en BME Growth, la Sociedad dispone de una estructura y sistema que le permite llevar un adecuado control de la información financiera así como de su comunicación.



## 5.- Asesores externos y expertos independientes

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (auditoría de Cuentas Anuales y revisión limitada de información intermedia): Price Waterhouse Coopers, S.L.
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con el objeto de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Asesor Registrado BME Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para la el cumplimiento de la normativa de BME Growth.

