Madrid, a 28 de julio de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercados y en el artículo 227, del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como, en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**VBARE**"), pone en conocimiento el siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

I. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2023.

II. Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del período de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2023, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), formulados el 27 de julio de 2023 en español e inglés.

III. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del período de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2023.

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

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

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

Madrid, 28 July 2023

Pursuant to the terms set forth in Article 17 of EU Regulation No. 596/2014 with regard to abuse of markets and Article 227 of the Consolidated Text of the Stock Exchange Law, approved by Royal Legislative Decree 4/2015 dated October 23 and other related provisions, as well as Notice 3/2020 of the BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth"), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (the "Company" or "VBARE") hereby publishes that:

OTHER RELEVANT INFORMATION

I. Limited Review Report corresponding to the Interim Consolidated Financial Statements of the Company and subsidiaries for the six (6) month period ended June 30, 2023.

II. Interim Consolidated Financial Statements of the Company and subsidiaries for the six (6) month period ended June 30, 2023, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU) formulated on July 27, 2023, both Spanish and English.

III. Selected individual financial information (balance sheet and income statement) for the six (6) month period ended 30 June 2023.

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

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

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

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2023

Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2023, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 3.805, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Adicionalmente, llamamos la atención sobre la nota 15 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, que describe que la Sociedad dominante sigue trabajando en la consecución de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad dominante instruida por estos a través de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante en los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

28 de julio de 2023

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/14385

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

Índice

	Página
Balance intermedio resumido consolidado	3-4
Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada	5
Estado del resultado global intermedio resumido consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado	7
Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados	9 - 32
Anexo I y II	33 - 34

Balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	30 junio 2023	31 diciembre 2022
Activos no corrientes		**68.769**	**66.283**
Inmovilizado material		12	16
Inversiones inmobiliarias	3	68.551	66.060
Inversiones financieras a largo plazo	4	206	207
Activos corrientes		**2.155**	**3.967**
Anticipos a proveedores	4	28	41
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		746	781
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	79	122
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	667	659
Periodificaciones a corto plazo		40	60
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4, 5	1.341	3.085
Total Activos		**70.924**	**70.250**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	30 junio 2023	31 diciembre 2022
Patrimonio neto		**45.111**	**44.393**
Capital social	6	18.049	18.049
Prima de emisión	6	15.259	15 259
Acciones y participaciones en patrimonio propias	6	(624)	(533)
Resultados acumulados	6	12.427	11.618
Pasivos no corrientes		**23.974**	**23.542**
Deudas a largo plazo		23.974	23.542
Deudas con entidades de crédito	4,8	23.420	23.216
Otros pasivos financieros	4	554	326
Pasivos corrientes		**1.839**	**2.315**
Deudas a corto plazo		1.014	936
Deudas con entidades de crédito	4,8	1.014	936
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		825	1 379
Proveedores	4	655	958
Proveedores, management company y otros	4,12	20	232
Remuneraciones pendientes de pago	4	6	59
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	39	101
Anticipos de clientes	4	105	29
Total Patrimonio neto y pasivos		**70.924**	**70.250**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	Nota	30 junio 2023	30 junio 2022
Ingresos brutos de arrendamiento		1.027	968
Otros ingresos de explotación		10	5
Gastos de personal	10b	(229)	(234)
Otros gastos de explotación	10b	(968)	(895)
Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3,10a	1.211	1.628
Resultado operativo		**1.051**	**1.472**
Resultado financiero	10c	(234)	(227)
Resultado antes de impuestos		**817**	**1.245**
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas		**817**	**1.245**
		-	-
Ganancias / Pérdidas por acción básicas y diluidas (Euro)	6	**0,23**	**0,35**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	30 junio 2023	30 junio 2022
Resultado del periodo		817	1.245
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del periodo		817	1.245
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		817	1.245

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2022	18.049	17.280	(684)	11.723	46.368
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	1.245	1.245
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(840)	-	-	(840)
Reparto de dividendos	-	-	-	(662)	(662)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	106	-	106
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	(55)	(55)
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022	18.049	16.440	(578)	12.251	46.162
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2023	18.049	15.259	(533)	11.618	44.393
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	817	817
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(91)	-	(91)
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	(8)	(8)
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2023	18.049	15.259	(624)	12.427	45.111

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	30 junio 2023	30 junio 2022
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(425)**	**(774)**
Resultado del periodo		**817**	**1.245**
Total ajustes del resultado:		**(1.242)**	**(2.019)**
Ajustes del resultado:		**(956)**	**(1.422)**
- Variación patrimonio por ventas de acciones propias		(8)	(55)
- Pérdida (Bº) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3	(1 211)	(1.628)
- Correcciones valorativas de deterioro		25	32
- Amortización de inmovilizado material		4	2
- Gastos financieros	10d	234	227
Cambios en el capital corriente:		**(286)**	**(597)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		273	(100)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(559)	(497)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(1.280)**	**(60)**
- Pagos por inmovilizado material		-	-
- Pagos por inversiones inmobiliarias		(1.745)	(1.540)
- Cobros por ventas de inversiones inmobiliarias	3	465	1.480
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(39)**	**(1.109)**
- Adquisición / Enajenación de acciones propias	6	(91)	106
- Devolución de Prima de emisión	6	-	(840)
- Reparto de dividendos	6	-	(662)
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	8	880	1 179
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	8	(828)	(892)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		**(1.744)**	**(1.943)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	**3.085**	**5.392**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	**1.341**	**3.449**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o la "**Sociedad Dominante**"), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª. El domicilio social y fiscal se encuentra Calle General Castaños 11, 1º Izq., 28004 de Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

   La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, por lo que los requerimientos anteriormente explicados se calcularan sobre las cifras consolidadas del Grupo.

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

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 30 de junio de 2023, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2023.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos. Este impuesto tendrá la consideración de pasivo por el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 30 de junio de 2023, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo"). No se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2022.

1.2. Contrato de Gestión

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

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

1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas

encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.

2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El success fee estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y el nuevo success fee está vigente desde su modificación desde el 1 de enero de 2019 como está descrito en la Nota 1.3.

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

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

1.3. Adenda al Contrato de Gestión

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

1. A partir del 1 de enero de 2019, la comisión de éxito pasó a calcularse como el 16% más iva del importe distribuible del año en curso (como está definido en la adenda) (la "**nueva comisión de éxito**"). La nueva comisión de éxito será pagadera sólo si se consigue un Hurdle Rate anual del 6% y está basado en un mecanismo de catch-up. La comisión de éxito está sujeta a un mecanismo de high water mark, el cual está reflejado en las definiciones y fórmulas de la adenda.

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

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

4. La Sociedad pagará la comisión de éxito en los siete dias hábiles siguientes a la fecha de aprobación por la Junta General de Accionistas de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa IFRS.

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

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

   La liquidación de la Sociedad puede también producirse a partir del año natural 2022 si (a) los fondos propios de la Sociedad, de acuerdo con las cuentas anuales consolidadas auditadas bajo IFRS, al 31 de diciembre de 2021 son inferiores a 100.000.000 euros o (b) el volumen medio diario de negociación durante 2021 es inferior a 75.000 euros. La Sociedad Dominante no ha cumplido ninguna de las dos condiciones citadas anteriormente.

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

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

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

2. Bases de preparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

2.1. Marco Normativo

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 30 de junio de 2023, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2022. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2022.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en conformidad con los Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptada por la Unión Europea (en adelante, las NIIF-UE), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2023.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La moneda de presentación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es el Euro, que es la moneda funcional del Grupo.

Las cifras contenidas en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 – "Contratos de seguros."
- Modificaciones de la NIIF 17 – "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 - Información comparativa."
- Modificaciones de la NIC 1 - "Desglose de Políticas contables."
- Modificaciones de la NIC 8 – "Definición de estimaciones contables."
- Modificaciones de la NIC 12 – "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción."

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no han tenido un efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que aún no han entrado en vigor:

- Modificaciones de la NIIF 10 y NIC 28 – "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- Modificaciones de la NIIF 16 – "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento."
- Modificaciones de la NIC 1 - "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes."
- Modificaciones de la NIC 1 - "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")."
- Modificaciones de la NIC 12 – "Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar."
- Modificaciones de la NIC 7 y NIIF 7 – "Acuerdos de financiación de proveedores."

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

2.2. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al 30 de junio de 2023 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 para la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 para el balance intermedio resumido consolidado.

2.3. Estacionalidad de las operaciones

Dada la naturaleza de las operaciones del Grupo, los ingresos y resultados de explotación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se ven afectados por la estacionalidad.

2.4. Información segmentada

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad de toma de decisiones, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, que es responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de las operaciones financieras por segmentos.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

2.5. Responsabilidad de la información y uso de estimaciones

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de conformidad con las NIIF-UE exige que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

En la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los juicios hechos por los Administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias
b) Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario
c) La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez

2.6. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

3. Inversiones inmobiliarias

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

A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023:

Miles de euros

	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 1 de enero de 2022	**64.144**	**64.144**
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	3	3
Desembolsos posteriores capitalizados	3.749	3.749
Bajas	(3.516)	(3.516)
Otros	(11)	(11)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.691	1.691
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**66.060**	**66.060**
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	12	12
Desembolsos posteriores capitalizados	1.739	1.739
Bajas	(472)	(472)
Otros	(6)	(6)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.218	1.218
Saldo a 30 de junio de 2023	**68.551**	**68.551**

Entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no ha formalizado la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de 3 viviendas por un precio un 67% superior al total de la inversión realizada (neto de costes de ventas).
- Adicionalmente, con fecha 27 de junio, el Grupo ha formalizado un contrato de arras para la venta de un activo valorado en 184 mil euros del cual recibió en concepto de arras penitenciales la cantidad de 19 mil euros.

En la línea "Otros" se registran los costes en los que el Grupo incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar. Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Proceso de valoración

Las inversiones inmobiliarias, atendiendo a lo dispuesto en la NIC 40, se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022:

Miles de euros

	30 de junio 2023		31 de diciembre 2022	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	49.905	68.551	48.448	66.060

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 30 de junio de 2023 ascienden a 1.218 miles de euros (1.716 miles de euros a 30 de junio de 2022). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

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

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

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

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

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	68 551
Total a 30.06.2023	-	-	**68.551**
Inversiones inmobiliarias	-	-	66 060
Total a 31.12.2022	-	-	**66.060**

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles arrendados es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,25% y 7% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5% y 9,50%.

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

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

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Miles de euros

	Resultado teórico			
	30 junio 2023		31 diciembre 2022	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	65.693	71 561	63.232	69.026
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	**65.693**	**71.561**	**63.232**	**69.026**

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado sobre el valor razonable de inmuebles de una variación del 0,25% en el exit yield produciría los siguientes impactos:

Miles de euros

	Resultado teórico			
	30 junio 2023		31 diciembre 2022	
	+0.25%	-0.25%	+0.25%	-0.25%
Valoradas por el método del descuento de flujos	65 262	72 352	62.634	70 031
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	**65 262**	**72.352**	**62.634**	**70.031**

Compromisos

El Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epigrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 68.551 miles de euros en su conjunto (66.060 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 8).

4. Análisis de los instrumentos financieros

4.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

Miles de euros

	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	206	207
	-	-	206	207

	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.448	3.248
	-	-	1.448	3.248
Total activos financieros	-	-	1.654	3.455

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

b) Pasivos financieros:

Miles de euros

	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Débitos y partidas a pagar	23.420	23.216	554	326
	23.420	23.216	554	326

	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Débitos y partidas a pagar	1.014	936	786	1.278
	1.014	936	786	1.278
Total pasivos financieros	24.434	24.152	1.340	1.604

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

préstamo mantenidos por el Grupo (Nota 8).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 8).

4.2.Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Miles de Euros

	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.014	1.112	1.083	1.272	20.191	24.672
Otros pasivos financieros	-	554	-	-	-	554
Proveedores	655	-	-	-	-	655
Proveedores, management company y otros	20	-	-	-	-	20
Remuneraciones pendientes de pago	6	-	-	-	-	6
Anticipos de clientes	105	-	-	-	-	105
Total pasivos financieros	1.800	1.666	1.083	1.272	20.191	26.012

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de junio de 2023 asciende a 238 miles de euros.

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Miles de Euros

	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	Next Years	Total
Anticipos a proveedores	28	-	-	-	-	28
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	79	-	-	-	-	79
Otras inversiones financieras	-	206	-	-	-	206
Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	1.341	-	-	-	-	1.341
Total activos financieros	1.448	206	-	-	-	1.654

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

A 30 de junio de 2023, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo es de libre disposición salvo un total de 63 miles de euros que (163 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza de crédito por importe máximo de 500.000 euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 30 de junio de 2023, se ha dispuesto de un importe de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

6. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

Miles de euros

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021	3.609.790 (*)	18.049	17.280	35.329
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(2.021)	(2.021)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	3.609.790 (*)	18.049	15.259	33.308
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2023	3.609.790(*)	18.049	15.259	33.308

(*) Esta cifra incluye 67.703 acciones propias a 30 de junio de 2023 (52.204 acciones propias a 31 de diciembre de 2022).

A 30 de junio de 2023 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 18.049 miles de euros y está representado por 3.609.790 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

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

	30 junio 2023	31 diciembre 2022
Número de acciones	3.609.790	3.609 790
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	18.049	18.049
Prima de emisión (miles de euros)	15.974	15.974
	34.023	**34.023**
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(715)	(715)
	33.308	33.308

Se han deducido los costes de emisión de instrumentos de patrimonio de acuerdo con la IAS 32.

Distribución de prima de emisión

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

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

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

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022 es el siguiente:

Miles de euros

	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2021	62.723	684
Aumentos / Compras	8.477	59
Disminuciones / Ventas	(16.996)	(210)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	54.204	533
Aumentos / Compras	17.598	114
Disminuciones / Ventas	(2.099)	(23)
Saldo a 30 de junio de 2023	67.703	624

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2023 representan un 1,88% del capital social y totalizan 67.703 acciones con un precio promedio de adquisición de 10,26 euros por acción. A 31 de diciembre de 2022 representaban un 1,45% del capital social y totalizaban 54.204 acciones con un precio promedio de adquisición de 10,94 euros por acción.

El 29 de abril de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó autorizar al Consejo de Administración la compra de acciones propias de la Sociedad en una o varias operaciones, siempre que las acciones adquiridas no superen el 20% del capital social de la Sociedad. Se podrán adquirir siempre y cuando se compren a un valor de mercado (valor de cotización) con un precio máximo de un 10% de descuento sobre el NAV en el momento de la adquisición de acuerdo con los últimos estados financieros publicados. Esta autorización tiene una vigencia de cuatro años a partir de la fecha del acuerdo.

Reservas legales y otras reservas

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

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no está completamente constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

	% del total de acciones (*)		
	30 junio 2023		
Accionista	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd	16,58%	-	16,58%
Dan Rimoni	12,50%	-	12,50%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10,43%	-	10,43%
Value Base Ltd	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

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

(*) Ido Nouberger tiene una participación del 26,37% en Value Base Ltd.

Ganancias por acción

a) Básicas:

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del ejercicio o periodo.

El detalle del cálculo de la ganancia / (pérdida) por acción es el siguiente:

	30 junio 2023	30 junio 2022
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	817	1.245
Número medio ponderado de acciones (excluyendo acciones propias)	3 552.881	3 547.884
Ganancias por acción (euros)	0,23	0,35

b) Diluidas:

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilutivas.

A estos efectos se consideran instrumentos dilutivos las acciones ordinarias que se presentan bajo el epígrafe "anticipos de capital" y que han sido emitidas a fecha de cierre de cada periodo.

El Grupo ha evaluado el efecto de dilución de estas potenciales acciones y su potencial impacto en el cálculo de las ganancias por acción y han concluido que este efecto no es significativo, y por lo tanto las perdidas/ganancias básicas y diluidas por acción no difieren significativamente.

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 26 de abril de 2023, es el siguiente:

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

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

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

correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la dispuesta en la nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

7. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Miles de euros

				Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo			
Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interes	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	300	121	15	1	2	2
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	347	39	-	4	4
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	637	177	20	-	3	2
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	187	136	11	-	1	1
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	1.250	913	75	-	9	9
10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1,8%	250	183	15	-	2	2
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1,8%	508	371	30	-	4	4
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1,8%	324	270	17	-	3	3
29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	492	411	26	-	5	4
12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1,8%	625	539	30	-	6	5
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1,8%	900	776	43	-	8	8
02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	735	643	33	-	7	6
03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	7.858	180	11	73	71
09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	800	-	-	-	3	-
08/01/2019	07/01/2039	Fijo 1,8% (**)	4.930	4.587	116	5	42	43
24/10/2019	01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.825	100	-	32	32
14/05/2020	14/05/2025	Fijo 1,5%	425	100	107	-	2	2
25/05/2020	30/06/2025	Fijo 1,75%	360	92	91	-	2	2
30/09/2020	30/09/2025	Eur 12+2,35%	300	-	-	-	-	-
24/02/2021	24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.309	48	1	23	21
			28.273	23.658	996	18	231	221

(*) Préstamo hipotecario formalizado en 2018 y ampliado en 2021 con vencimiento a 21 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.
(**) Préstamo hipotecario con dos tramos. Tramo 1 formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Tramo 2 formalizado en 2022 con vencimiento a 17 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6.

El importe total no coincide con el balance de situación a 30 de junio de 2023 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de junio de 2023 asciende a 238 miles de euros (247 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 el Grupo no ha formalizado ningún préstamo con garantía hipotecaria.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 el Grupo ha dispuesto de 880 miles de euros de préstamos hipotecarios pendientes de disponer a 31 de diciembre de 2022 (3.460 miles de euros dispuestos en 2022).

Durante el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante formalizó una ampliación de un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.5 millones de euros.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza de crédito por importe máximo de 500.000 euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 30 de junio de 2023, se ha dispuesto de un importe de 0 euros y se ha devengado un gasto financiero de 3 mil euros (5 miles de euros en 2022).

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

Miles de euros

			Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo				
Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Pendiente de disponer	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
19/07/2031	Fijo 1,8%	750	-	-	-	-	5	1
19/07/2031	Fijo 1,8%	300	167	13	1	-	5	4
31/12/2031	Fijo 1,8%	600	366	39	-	-	9	8
31/12/2031	Fijo 1,8%	637	235	25	-	-	8	6
30/06/2032	Fijo 1,8%	187	142	10	-	-	3	3
30/06/2032	Fijo 1,8%	1.250	950	69	-	-	21	19
30/06/2032	Fijo 1,8%	250	190	14	-	-	5	4
10/05/2032	Fijo 1,8%	508	386	28	-	-	9	8
31/01/2030	Fijo 1,8%	324	280	15	-	-	6	5
31/01/2030	Fijo 1,8%	492	425	23	-	-	9	8
29/01/2033	Fijo 2%	675	-	-	-	-	-	-
30/09/2030	Fijo 1,8%	625	555	27	-	-	12	11
30/09/2030	Fijo 1,8%	785	-	-	-	-	27	12
30/09/2030	Fijo 1,8%	900	799	38	-	-	17	16
31/12/2030	Fijo 1,8%	735	661	30	-	-	14	13
03/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	7.599	157	11	380	125	121
31/12/2030	Fijo 1,8%	800	50	2	-	-	5	1
08/01/2039	Fijo 1,8% (**)	4.930	4.646	110	5	-	75	70
01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.385	80	-	500	59	59
14/05/2025	Fijo 1,5%	425	154	107	-	-	5	5
25/05/2025	Fijo 1,75%	360	138	90	-	-	6	5
30/09/2025	Eur 12+2,35%	300	-	-	-	300	-	-
24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.335	41	1	-	45	43
		30.483	23.463	918	18	1.180	470	422

(*) Préstamo hipotecario formalizado en 2018 y ampliado en 2021 con vencimiento a 21 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.
(**) Préstamo hipotecario con dos tramos. Tramo 1 formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Tramo 2 formalizado en 2022 con vencimiento a 17 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6.

La deuda financiera del Grupo se encuentra registrada en balance intermedio resumido consolidado a su coste amortizado.

9. Administraciones públicas y situación fiscal

9.1. Saldos con las Administraciones Publicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Miles de euros

	30 junio 2023		31 diciembre 2022	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	28	-	30
Impuesto sobre el Valor Añadido	325		317	6
Seguridad Social	-	11	-	11
Otros impuestos	342	-	342	54
	667	39	659	101

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

9.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	817	-	817	-	-	-	**817**
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(1.196)	(1.196)	-	-	-	**(1.196)**
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(379)			-	(379)

La base imponible que se presenta en el cuadro anterior es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2023, ni retenciones ni pagos a cuenta. Desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos. Este impuesto tendrá la consideración de pasivo por el Impuesto sobre Sociedades.

9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2023 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución excepto las siguientes:

Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad Dominante recibió una notificación de la AEAT (Agencia Estatal de Administración Tributaria) en la que se cuestionaba la deducibilidad del IVA de la aportación en especie, realizada en diciembre de 2018, a la filial VBA SUB 2018 S.L.U. Con fecha 22 de junio de 2022, la Sociedad Dominante presentó alegaciones a la propuesta de conciliación. Con fecha 5 de septiembre de 2022 se notificó a la Sociedad Dominante la resolución con liquidación provisional. El importe de la liquidación asciende a 342 miles de euros (302 miles de euros de principal y 40 miles euros de intereses de demora). Con fecha 4 de octubre de 2022, la Sociedad Dominante interpuso un recurso de apelación ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. Al 25 de julio de 2023, aún no se ha notificado a la Sociedad Dominante para que no pueda interponer alegaciones en dicho procedimiento administrativo económico. El importe

total de la liquidación fue pagado por la Sociedad el 19 de octubre de 2022. En base a la opinión de asesores fiscales externos, la Sociedad Dominante debería tener suficientes argumentos en una fase administrativa o legal secundaria para cuestionar el enfoque de las autoridades fiscales españolas, por lo que la dirección ha decidido no llevar a cabo ninguna provisión al respecto.

En relación con la adquisición de un inmueble propiedad de la Sociedad Dominante, con fecha de 27 de enero y 29 de mayo de 2023, se notificó a la Sociedad Dominante comunicación de inicio de un procedimiento de verificación de datos con requerimiento de información, dictada el 17 de enero por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, en relación con la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITPAJD") presentada por la Sociedad Dominante el 22 de octubre de 2018 en relación con la Escritura de compraventa del Inmueble. En los requerimientos de información se solicitaba el valor individualizado de cada una de las viviendas y locales del Inmueble. La Sociedad Dominante contestó a las comunicaciones invocando la prescripción del impuesto. A la fecha de la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, la Sociedad Dominante no ha recibido ninguna comunicación adicional por parte de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.

En relación con la aportación del Inmueble citada anteriormente, el 29 de diciembre de 2022 fue notificado a la entidad VBA SUB 2018 comunicación de inicio de un procedimiento de verificación de datos, dictada por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid el 19 de diciembre, en relación con la autoliquidación del ITPAJD presentada por VBA SUB 2018 el 11 de enero de 2019 con ocasión de la Escritura de Aportación, en el que se le requería el desglose y valor individualizado de cada uno de los locales y viviendas del Inmueble. El 12 de enero de 2023, VBA SUB-2018 aportó la información solicitada en la comunicación de inicio. El 6 de febrero de 2023, VBA recibió una propuesta de liquidación por importe de 47 miles de euros por considerar que en la autoliquidación del impuesto se había aplicado incorrectamente la bonificación prevista. El 20 de febrero de 2023 VBA SUB-2018 presentó alegaciones frente a la propuesta de liquidación. El 15 de mayo de 2023, VBA SUB-2018 recibió una nueva propuesta de liquidación por importe de 12 miles de euros que se abono el 24 de mayo de 2023.

Adicionalmente, el mismo 6 de febrero de 2023, VBA SUB 2018 recibió una comunicación de inicio de procedimiento de comprobación limitada, dictada por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid el 3 de febrero, en relación con el ITPAJD derivado de la Escritura de Aportación, con una propuesta de liquidación por importe de 112 miles euros, por considerar igualmente que se había aplicado incorrectamente la bonificación del ITPAJD. El 20 de febrero de 2023 VBA SUB-2018 presentó alegaciones frente a la propuesta de liquidación, con base en argumentos técnicos sólidos centrados en la literalidad de la ley, que justifican la impugnación de la liquidación. A la fecha de la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, no se ha recibido ninguna notificación adicional por parte de por parte de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente, el 10 de enero de 2023 se notificó a VBA SUB 2018 requerimiento de información dictado por la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por el que se le requería información en relación con las obras de reforma llevadas a cabo en un inmueble de su propiedad en el año 2022. VBA SUB-2018 contestó en tiempo y forma dicho requerimiento y a la fecha de la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, no se ha recibido notificación adicional por parte de la Administración.

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el Grupo considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

10. Ingresos y gastos

a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 3.

b) Gastos de explotación

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

Miles de euros

	30 junio	
	2023	2022
Gastos atribuibles a activos inmobiliarios	260	264
Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12	417	412
Honorario de éxito – ver nota 1.2.(c) y 12	-	-
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales	25	29
Gastos de profesionales independientes y otros	266	190
Total	968	895

Cálculo del honorario de éxito:

El importe correspondiente al honorario de éxito al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 se ha calculado de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión y en sus posteriores adendas tal y como se detalla en las notas 1.2. y 1.3.

Gastos de personal

Miles de Euros

	30 junio	
	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	179	190
Cargas sociales	50	44
Total	229	234

c) Resultado financiero

El resultado financiero a 30 de junio de 2023 y 2022 presenta el siguiente desglose:

Miles de euros

	30 junio	
	2023	2022
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8)	(234)	(227)
Total	(234)	(227)

d) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

Miles de euros

	30 junio	
	2023	2022
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	(98)	960
VBA SUB 2018, S.L.U.	915	285
Total	817	1.245

11. Información medioambiental

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

12. Saldos y transacciones con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.

A continuación, se detallan las transacciones realizadas VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. a 30 de junio de 2023 y 2022:

Miles de euros

	30 junio 2023		
	Honorario de exito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	417	-
	-	417	-

Miles de euros

	30 junio 2022		
	Honorario de exito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	412	-
	-	412	-

El desglose de los saldos pendientes con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de euros

	Cuentas a pagar	
	30 junio 2023	31 diciembre 2022
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	20	232
Total	20	232

	Cuentas a cobrar	
	30 junio 2023	31 diciembre 2022
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	-
Total	-	-

13. Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 16/2012.

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

No aplica

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

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

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

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

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

No se han distribuido reservas.

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

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

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

Ver Nota 3, Anexo I y II

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

Ver Nota 3, Anexo I y II

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

No aplica

15. Otra información

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

El 19 de mayo de 2023, ambas partes decidieron de común acuerdo resolver el mandato de comercialización de acciones.

A pesar de ello, la Sociedad Dominante sigue trabajando en la consecución de generación de liquidez para los accionistas.

b) El 27 de julio de 2023, la Sociedad y Aura Aura Asset Management, S.L. (sociedad controlada por D. Fernando Acuña Ruiz titular del 50% de VBA Asset Management 3000, S.L. "Vendedor" y las "Acciones Compradas", en consecuencia) firmaron un Contrato de Compraventa de Acciones ("SPA") en virtud del cual la Sociedad adquirirá las Acciones Compradas al Vendedor (véase Nota 1.2 anterior) por un importe de 225.000 euros.

La consumación del SPA está sujeta a varias condiciones suspensivas, entre otras, las siguientes:

1. La rescisión del Contrato de Gestión descrito en las Notas 1.2 y 1.3 con efectos retroactivos a partir del 1 de julio de 2023, y la renuncia del derecho de las partes a un aviso previo de 180 días, y la aprobación de que no se pagará ningún "termination fee" ni "success fee" o cualquier otro pago en relación con dicha rescisión o de otro modo en relación con el Acuerdo de Gestión.

2. La aprobación de la transacción y de los actos asociados por parte de los accionistas de la Sociedad.

3. La mutua exención de todas las partes de cualquier reclamación entre la Sociedad y VBA Asset Management 3000, S.L. (y viceversa), incluso entre sus directores y accionistas.

4. Reconocimiento de la dimisión voluntaria de D. Fernando Acuña Ruiz, D. Juan Manuel Soldado,D. Ido Nouberger, D. Juan José Nieto Bueso y Yeshayau Manne del consejo de administración de VBA Asset Management, S.L., y del consejo de administración de la Sociedad y de su filial y nombramiento de otros 2 nuevos consejeros.

6. Aprobación por los accionistas de la Sociedad de una retribución anual de 100.000 euros a Value Base Mergers and Acquisition LTD por los servicios del Sr. Ephrati en su condición de presidente del consejo de administración.

16. Hechos posteriores

Excepto por a información mencionada en la nota 15(b) anterior, a juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al cierre del período de nueve terminado el 30 de junio de 2023.

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio de14 unidades, 3 trasteros y 16 parking	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Edificio de 6 unidades y 5 trasteros	Calle Antonio Ruiz Soto, Madrid	18/05/2016
3 unidades y 1 trastero	Calle Oropéndola, Madrid	17/12/2015
4 unidades y 4 trasteros	Calle Centeceso, Madrid	17/12/2015
Edificio de 6 unidades	Calle Brihuega, Madrid	14/04/2016
5 unidades	Calle Santa Julia, Madrid	31/05/2016
31 unidades y 31 trasteros	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Edificio de 16 unidades	Calle Margaritas, Madrid	22/12/2016
Edificio de 8 unidades	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Edificio de 7 unidades	Calle Santa Valentina, Madrid	30/07/2017
1 Local comercial y 12 unidades	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
Edificio de 12 unidades	Calle Don Quijote, Madrid	24/07/2018
Edificio de 28 unidades	Calle Luchana, Madrid.	03/10/2018
Edificio de 26 unidades	Calle Vallehermoso, Madrid	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 unidades y 35 parking	Avenida Monte Igueldo, Madrid	28/10/2019

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

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

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

- Balance intermedio resumido consolidado
- Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada
- Estado del resultado global intermedio resumido consolidado
- Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
- Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

Madrid, 27 de julio de 2023

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephrati

(Miembro del Consejo de Administración)

SOLDADO HUERTAS JUAN MANUEL - 75763885E

Firmante digital:SOLDADO HUERTAS JUAN MANUEL - 75763885E
DN:CN=SOLDADO HUERTAS JUAN MANUEL - 75763885E, SN=SOLDADO HUERTAS, G=JUAN MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-75763885E, C=ES
Fecha:2023.07.27 13:02:37 +02:00

Juan Manuel Soldado Huertas

(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido Notiberger

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan José Nieto Bueso

(Miembro del Consejo de Administración)

Yesbaryo Marne

(Miembro del Consejo de Administración)

NOMBRE SANCHEZ DEL CAMPO BASAGOITI IÑIGO DE LOYOLA - NIF 50859657X

Nombre de reconocimiento (DN): 1.3.6.1.4.1.16533.30.1=BASAGOITI, sn=SANCHEZ DEL CAMPO, givenName=IÑIGO DE LOYOLA, serialNumber=50859657X, title=Abogado, st=Madrid, c=ES, o=Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, 1.3.6.1.4.1.16533.30.3=2045 / A28079, ou=26001 / 77778, cn=NOMBRE SANCHEZ DEL CAMPO BASAGOITI IÑIGO DE LOYOLA - NIF 50859657X, email=inigosc@tc-abogados.com
Fecha:2023.07.27 17:11:13 +02'00'

Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Información financiera seleccionada de carácter individual del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

Balance intermedio al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de Euros)

Activos	30 de junio de 2023	31 diciembre 2022
Activos no corrientes	**41.520**	**39.974**
Inmovilizado material	12	16
Inversiones inmobiliarias	32.392	31.841
Inversiones financieras a largo plazo	8.940	7.940
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	176	177
Activos corrientes	**1.431**	**3.577**
Anticipos a proveedores	10	15
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	382	392
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	34	50
Otros créditos con las Administraciones Públicas	348	342
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	80
Periodificaciones a corto plazo	38	55
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.001	3.035
Total Activos	**42.951**	**43.551**

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas

Balance intermedio al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	30 de junio de 2023	31 diciembre 2022
Patrimonio neto	**25.705**	**26.114**
Capital social	18.049	18.049
Prima de emisión	15.259	15.259
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(624)	(533)
Resultados acumulados	(6.669)	(6.462)
Resultado del ejercicio	(310)	(199)
Pasivos no corrientes	**16.027**	**15.973**
Deudas a largo plazo	16.027	15.973
Deudas con entidades de crédito	15.623	15.677
Otros pasivos financieros	404	296
Pasivos corrientes	**1.219**	**1.464**
Deudas a corto plazo	823	768
Deudas con entidades de crédito	823	768
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	396	696
Proveedores	288	332
Proveedores, management company y otros	20	232
Remuneraciones pendientes de pago	6	59
Otras deudas con las Administraciones Públicas	38	46
Anticipos de clientes	44	27
Total Patrimonio neto y pasivos	**42.951**	**43.551**

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas

Cuenta de resultados intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	30 junio 2023	30 junio 2022
Ingresos brutos de arrendamiento	892	876
Otros Gastos de explotación	(1.120)	(1.072)
Amortización de inversiones inmobiliarias	(115)	(95)
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	195	494
Resultado operativo	**(148)**	**203**
Resultado financiero	(162)	(170)
Resultado antes de impuestos	**(310)**	**33**
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del periodo atribuido a los accionistas	**(310)**	**33**

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas

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

Report on review of condensed consolidated interim financial statements

To the shareholders of VBARE Iberian Properties SOCIMI

Introduction

We have reviewed the accompanying condensed consolidated interim financial statements of VBARE Iberian Properties SOCIMI (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise the balance sheet as at 30 June 2023, and the income statement, statement of comprehensive income, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes, all condensed and consolidated, for the seis-month period then ended. The Parent company's directors are responsible for the preparation and presentation of these condensed consolidated interim financial statements in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, Interim Financial Reporting, as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial statements. Our responsibility is to express a conclusion on these condensed consolidated interim financial statements based on our limited review.

Scope of review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity. A review of interim financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, that cannot be considered as an audit, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying condensed consolidated interim financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, Interim Financial Reporting, as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial statements.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 3.805, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Emphasis of matters

We draw attention to note 2 of the condensed consolidated interim financial statements, in which it is mentioned that these condensed consolidated interim financial statements do not include all the information required in a complete set of consolidated financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, as adopted by the European Union, and therefore the accompanying condensed consolidated interim financial statements should be read together with the consolidated annual accounts of the Group for the year ended 31 December 2022. Our conclusion is not modified in respect of this matter.

In addition, we draw attention to note 15 of the condensed interim consolidated financial statements, which describes that the Company continues to work as a parent in order to generate liquidity for the shareholders of the Parent Company instructed by them through the agreements adopted by the General Shareholders' Meeting of the Parent Company on June 19, 2019 and April 29, 2022.

Other matters

This report has been prepared at the request of los administradores in relation to the publication of the half-yearly financial report required by Circular 3/2020 of Spanish Stock Exchanges and Markets on Information to be provided by companies listed for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

28 July 2023

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Condensed Consolidated Interim Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU)

INDEX

	Page
Consolidated Interim Statement of Financial Position	3-4
Consolidated Interim Income Statement	5
Consolidated Interim Statement of Comprehensive Income	6
Consolidated Interim Statement of Changes in Equity	7
Consolidated Interim Statement of Cash Flows	8
Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements	9 – 31
Appendix I and II	32 – 33

Consolidated Interim Statement of Financial Position as at 30 June 2023 and 31 December 2022

(€ Thousand)

Assets	Notes	30 June 2023	31 December 2022
Non- Current Assets		**68,769**	**66,283**
Property plant and equipment		12	16
Investment properties	3	68,551	66,060
Non - Current financial assets	4	206	207
Current Assets		**2,155**	**3,967**
Advance payments to suppliers	4	28	41
Trade and other receivables		746	781
Trade debtors	4	79	122
Other receivables from Public Administrations	9	667	659
Short term accruals		40	60
Cash and cash equivalents	4, 5	1,341	3,085
Total Assets		**70,924**	**70,250**

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023.

Consolidated Interim Statement of Financial Position as at 30 June 2023 and 31 December 2022

(€ Thousand)

Equity and Liabilities	Notes	30 June 2023	31 December 2022
Net Equity		**45,111**	**44,393**
Share capital	6	18,049	18,049
Share Premium	6	15,259	15,259
Treasury shares	6	(624)	(533)
Retained earnings	6	12,427	11,618
Non-current Liabilities		**23,974**	**23,542**
Non-current financial liabilities		23,974	23,542
Bank Borrowings	4,8	23,420	23,216
Other financial liabilities	4	554	326
Current Liabilities		**1,839**	**2,315**
Current financial liabilities		1,014	936
Bank Borrowings	4,8	1,014	936
Trading creditors and other accounts payable		825	1,379
Trade Payables	4	655	958
Trade payables, Trade payables, management company and others	4,12	20	232
Accruals, wages and salaries	4	6	59
Other payables with Tax Administration	9	39	101
Advances from creditors	4	105	29
Equity and Liabilities		**70,924**	**70,250**

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023.

Consolidated Interim Income Statement for six-month period ended 30 June 2023 and 30 June 2022

(€ Thousand)

Continuing operations	Note	30 June 2023	30 June 2022
Gross Rental income		1,027	968
Other operating income		10	5
Personal expenses	10b	(229)	(234)
Other operating expenses	10b	(968)	(895)
Realize gain (Loss) and change of fair value on investment properties	3,10a	1,211	1,628
Operating result		**1,051**	**1,472**
Finance result	10c	(234)	(227)
Profit / Loss for the period		**817**	**1,245**
Corporate income tax	9	-	-
Profit / Loss for the period attributable to the shareholders		**817**	**1,245**
		-	-
Basic and diluted earnings / loss per share (Euro)	6	**0.23**	**0.35**

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023.

Consolidated Interim Statement of Comprehensive Income for the six-month period ended 30 June 2023 and 30 June 2022

(€ Thousand)

	Note	30 June 2023	30 June 2022
Profit / Loss for the period		**817**	**1,245**
Other comprehensive income:			
Items that may subsequently be reclassified to results		-	-
Items that will not be reclassified to results		-	-
Total comprehensive income for the period		**817**	**1,245**
Attributable to the Parent Company's shareholders		**817**	**1,245**

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023.

Consolidated Interim Statement of Changes in Equity for the six-month period ended 30 June 2023 and 30 June 2022

(€ Thousand)

	Share Capital	Share Premium	Treasury shares	Retained earnings	Total
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2022	**18,049**	**17,280**	**(684)**	**11,723**	**46,368**
Profit for the year	-	-	-	1,245	1,245
Transactions with shareholders					
Share Premium distribution	-	(840)	-	-	(840)
Dividend	-	-	-	(662)	(662)
Operation with treasury shares	-	-	106	-	106
Capital gains (losses) of treasury shares	-	-	-	(55)	(55)
FINAL BALANCE AS AT 30 JUNE 2022	**18,049**	**16,440**	**(578)**	**12,251**	**46,162**
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2023	**18,049**	**15,259**	**(533)**	**11,618**	**44,393**
Profit / Loss for the period	-	-	-	817	**817**
Transactions with shareholders					
Share Premium distribution	-	-	-	-	-
Dividend	-	-	-	-	-
Operation with treasury shares	-	-	(91)	-	**(91)**
Capital gains (losses) of treasury shares	-	-	-	(8)	**(8)**
FINAL BALANCE AS AT 30 JUNE 2023	**18,049**	**15,259**	**(624)**	**12,427**	**45,111**

Notes 1 to 15 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023.

Consolidated Interim Statement of Cash Flows for the six-month period ended 30 June 2023 and 30 June 2022

(€ Thousand)

	Note	30 June 2023	30 June 2022
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		**(425)**	**(774)**
Profit / Loss for the period		**817**	**1,245**
Adjustments required to reflect the cash flows from operating activities:		**(1,242)**	**(2,019)**
Income and expenses not involving cash flows:		**(956)**	**(1,422)**
- Capital gains (losses) of treasury shares		(8)	(55)
- Realize Loss (Gain) and from changing on fair value on investment properties	3	(1,211)	(1,628)
- Valuation corrections for impairment		25	32
- Depreciation of Property, Plant, and equipment		4	2
- Finance Expense	10d	234	227
Changes in operating asset and liability items:		**(286)**	**(597)**
- Trade receivables and other accounts receivables		273	(100)
- Trade payables and other accounts payables		(559)	(497)
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES		**(1,280)**	**(60)**
- Payments for property, plant and equipment		-	-
- Payments for investment Properties		(1,745)	(1,540)
- Collections from selling investments properties	3	465	1,480
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		**(39)**	**(1,109)**
- Payments/Collections on acquisitions/disposals of treasury shares	6	(91)	106
- Share premium distribution	6	-	(840)
- Dividend distribution	6	-	(662)
- Collections from bank financing (net of arrangement fees)	8	880	1,179
- Payments for bank financing	8	(828)	(892)
Net increase in cash & cash equivalents		**(1,744)**	**(1,943)**
Cash & cash equivalents at beginning of the period	**5**	**3,085**	**5,392**
Cash & cash equivalents at the end of the period	**5**	**1,341**	**3,449**

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023.

Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023

1. General information

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (hereafter the "**Company**" or the "**Parent Company**"), is a private company, which was incorporated on 5 March 2015, in Spain in accordance with the revised text of the Capital Companies Act approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July ("the Capital Companies Act") by public deed executed before the notary of Madrid, Mr. Antonio Morenés Gilés, with number 267/15 of its protocol, filed in the Madrid Mercantile Registry, volume 33.274, sheet 61, section 8, page M-598783, entry 1. Its registered office is at Calle General Castaños, 11, 1º Izq. 28004 - Madrid.

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

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

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

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

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

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

Its corporate objects according to its bylaws consist in:

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

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

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

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

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

SOCIMI Regime

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

Investment requirements (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

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

   In this sense, the period shall begin:

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

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

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

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

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

Minimum capital required (Art. 5)

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

Distribution Obligation Results (Art. 6)

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

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

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

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

However, the company intends to propose the distribution of a dividend (including the share premium in case the Company does not generate profits in accordance with Spanish accounting principles) equivalent to 3% of the opening balance of the Consolidated Net Equity according to IFRS - EU. This annual amount will be paid in two instalments corresponding to 1.5% each, the first during the third quarter and the second after the approval of the annual accounts of the Company. For this purpose, the General Shareholders' Meeting of the Parent Company held on 12 December 2017, at the proposal of the Board of Directors of the Parent Company, approved the execution of a distribution of share premium among the shareholders in proportion to their stake in the share capital figure of the Parent Company. It has been delegated to the Board of Directors the execution of said agreement as well as for the determination of the date of payment and amount to be distributed.

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

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

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

As established the first Transitional Provision of the Law 11/2009 of October 26, amended by Law 16/2012, of 27 December, the SOCIMI can opt for the application of the special tax regime under the terms established in Article 8 of that Law, even if the requirements are not completed, but such requirements are met within two years from the date since the Company opted for the SOCIMI regime.

As of 30 June 2023, the Company met all the requirements of the SOCIMI regime according to the Parent Company's Directors and they estimate will comply with said requirements at the end of the 2023 fiscal year.

The failure to comply with any of the above conditions means that the Company will be taxed under the general corporate income tax regime, from the tax period in which such failure arises, unless it would be

restored in the following year. In addition, the Company will be obligated to pay the quote of the currently tax period, and the difference between the amount that the tax resulting from applying the general corporate income tax regime and the tax paid resulting from applying the SOCIMI regime in previous tax periods, subject to corresponding interest, recharges and penalties, if any, may be applicable.

The tax rate of the SOCIMI in the Corporate Income Tax is set at 0%. However, if the dividends that SOCIMI distribute to its shareholders with a holding percentage higher than 5% are exempt or taxed at a rate lower than 10%, the SOCIMI is subject to a special tax rate of 19%, which will be considered as corporate income tax on the amount of dividend distributed to such shareholders. To be applicable, this special rate must be satisfied by the SOCIMI within two months from the date of the dividend distribution. From January 2021 tax year, according to Law 11/2021, of July 9, on measures to prevent and combat tax fraud, which amends SOCIMI Law 11/2009, of October 26, for tax periods beginning on or after January 1, 2021, the entity will be subject to a special tax of 15% on the amount of the profits obtained in the year that are not subject to distribution, in the part that arises from income that has not been taxed at the general corporate income tax rate or income subject to the reinvestment period regulated in the aforementioned Law. This tax will be treated as a corporate income tax liability.

The Company is the parent of a group of companies, and presents its Consolidated Financial Statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS - EU). As of 30 June 2023, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. is the parent company of the VBARE Group. There have been no changes in the consolidation perimeter of the Group with respect to the one presented as of December 31, 2022.

1.2 Management Agreement

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

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

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

2) Provide the Company with services of Key Executive.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) **Expenses**: Except for the Management Company Costs and Expenses (as defined in the Management Agreement), the Company shall bear all the costs and expenses related to its business activity. The Company shall bear all costs and expenses relating to its establishment, including all costs relating to the registration and incorporation of the Company; costs relating to the Initial Offering, agent fees and so forth.

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

1.3 Amendment to the Management Agreement

On June 19, 2019, the Company´s shareholders and the Management Company´s shareholders approved to amend the Management Agreement (the "Amendment") in the following terms and always subjected to

the success of the capital increase approved on June 19, 2019, by VBARE´s Shareholders Meeting in a minimum amount of 12,500,000 euros, which was accomplished on August 2, 2019:

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

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

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

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

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

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

   A liquidation of the Company can occur also as from the calendar year 2022 if (a) the net equity of the Company, according to the audited IFRS consolidated annual accounts, as at 31 December 2021 is lower than 100,000,000 euros or (b) the average daily trading volume during 2021 is lower than 75,000 euros. The Parent Company has not complied with either of the two conditions.

7. In the event of termination of the Management Agreement before 31 December 2024, except per clause 6 above, because at least 75% of the Company´s shareholders approve to terminate the Management Agreement, the Company shall pay to the Management Company a termination fee ("**Termination Fee**") equal to the sum of (i) the management fee paid in the year previous to the termination, multiplied by two, and (ii) the annual success fee to be paid for the two calendar years following the date of termination of the agreement.

8. In the event of tender offer, the new Success Fee will be paid in cash, and the Distributable Amount of the Relevant Year as describe above will derived from the price per share paid in the tender offer and all the definitions shall be construed accordingly to the date of the actual execution.

9. In the event of liquidation of the Company, the Management Company will manage the liquidation of the Company's assets, including assets portfolio, repayment of all debts by the Company and subsequently distribute the liquidation's proceeds to shareholders with the majorities applicable by law, subject to the fulfilment of clause 1 above. In such event, the Company shall sell or dispose of its entire portfolio (on a consolidated basis) and distribute to shareholders all amounts in cash resulting from such distribution or otherwise available upon compliance with all its legal and contractual obligations.

2. Basis of preparation of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements

2.1 Regulatory framework

The Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023, that were obtained from the accounting records of the parent company and its subsidiary as of 30 June 2023, have been prepared by the Parent Company's Directors in accordance with IAS 34 "Interim financial reporting", and should be read in conjunction with the Group's Consolidated Financial Statements as of 31 December 2022. The Group's accounting policies and methods remain unchanged compared to 31 December 2022.

These Interim Condensed Consolidated Financial Statements are presented in accordance with the International Financial Report Standards (IFRS) and the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) adopted by the European Union (together, IFRS-EU), pursuant to Regulation (EC) No. 1606/2002 of the European Parliament and Council and successive amendments.

During the six-month period ended 30 June 2023 there was no significant changes in the estimates made at the end of the previous period. The preparation of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, although this does not coincide with the fiscal year of the Group and subsidiary forming such Group (as the end of the fiscal year is established on 31 December of each year), is not due to compliance with legal or statutory requirements.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.'s Stand Alone Annual Accounts and Consolidated Financial Statements for the year 2022, have been drawn-up by its directors, and have been approved by the General Shareholders Meeting held on 26 April 2023.

The Directors of the Parent Company have prepared these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023 on a going-concern basis.

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

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

New IFRS - EU standards, amendments and IFRIC interpretations issued

a) Standards, amendments and mandatory interpretations for all years beginning on 1 January 2023:

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

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

b) Standards, amendments and interpretations that have not yet entered into force:

- Amendments to IFRS 10 and IAS 28 - " Sale asset or contribution of assets between an investor and its associates or joint venture."
- Amendments to IFRS 16 - " Lease Liability in a Sale and Leaseback."
- Amendments to IAS 1 - "Classification of liabilities as current or non-current."
- Amendments to IAS 1 - " Non-current liabilities with conditions ("Covenants")."
- Amendments to IAS 12 – "International Tax Reform—Pillar Two Model Rules."
- Amendments to IAS 7 and IFRS 7 - " Supplier Finance Arrangements."

These amendments or interpretations on the Interim consolidated financial statements will not have a significant impact.

2.2 Comparative figures

According to the International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, the information included in these Condensed Interim Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023 is presented with comparative figures with the information for the six-month period ended 30 June 2022 for the Consolidated Income Statement, the Consolidated Statement of Comprehensive Income, the Consolidated Statement of Changes in Equity and Consolidated Statement of Cash Flows and for the year ended 31 December 2022 for the Consolidated Statement of Financial Position.

2.3 Seasonality of operations

Considering the type of operations involved, revenues and operating results on these Interim Condensed Consolidated Financial Statements are not affected by seasonality.

2.4 Operating segment information

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

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

2.5 Responsibility of the information and use of estimates

The information included in these Interim Condensed Consolidated Financial Statements is responsibility of the Parent Company's Directors.

The preparation of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements according to IFRS- EU requires the Parent Company´s Directors to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income, and expense. Actual results may differ from these estimates.

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

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

a) Fair value of Investment property
b) Corporate Income Tax and the compliance with the requirements of the SOCIMIs
c) The management of the financial risk and especially the liquidity risk

2.6 Relevant information and materiality

When determining the information to be disclosed in the Interim Condensed Consolidated Financial Statements or other subjects, the Group, in accordance with IAS 34, has considered the relevant information and materiality in relation with the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2022.

3. Investment property

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

Set out below is a breakdown of and movements in the accounts recorded under investment properties for the six-month period ended 30 June 2023.

Euro Thousand

	Investment Properties	Total
Balance at 1 January 2022	**64,144**	**64,144**
Acquisitions	-	-
Transaction cost capitalised	3	3
Subsequent disbursements capitalised	3,749	3,749
Sales	(3,516)	(3,516)
Others	(11)	(11)
Gain from fair value adjustments	1,691	1,691
Balance at 31 December 2022	**66,060**	**66,060**
Acquisitions	-	-
Transaction cost capitalised	12	12
Subsequent disbursements capitalised	1,739	1,739
Sales	(472)	(472)
Others	(6)	(6)
Gain from fair value adjustments	1,218	1,218
Balance at 30 June 2023	**68,551**	**68,551**

From 1 January 2023 to 30 June 2023 the Group has completed the following transactions:

- The Company has not formalized the purchase of any asset.
- The Group formalized the sale of 3 apartment for a price 67% higher than the total investments costs (net of cost of sales).
- Additionally, on June 27, the Group has formalized a deposit agreement for the sale of one asset appraised at 184 thousand euros of which was received 19 thousand euros as a deposit.

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

The identification of qualified assets included under this note in accordance with the Article 11 of SOCIMI Law and is included in Appendix 1 to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

Valuation Process

Investment properties are recognized at fair value, according to IAS 40. The fair value of the Group's investment properties is calculated based on independent appraisers' reports not related to the Group.

Below is the cost and fair value of investment properties on 30 June 2023 and 31 December 2022:

Euro Thousand

	30 June 2023		31 December 2022	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment properties	49,905	68,551	48,448	66,060

The results recognized in the consolidated interim income statement on measuring investment property at fair value as of 30 June 2023 amounts to Euro 1,218 Thousand (Euro 1,716 Thousand as of 30 June 2022). According to IFRS 13, some situations may arise where transaction prices may not represent the fair value of an asset at initial recognition.

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

The market value is defined as the estimated amount for which an asset can be sold on a given market at the date of valuation between a seller and a willing buyer, being both reasonably knowledgeable about the

asset, prudently, free of undue pressure to trade and assuming a reasonable time is given for completing the transaction.

Investment properties measured after initial recognition at fair value are grouped into Levels 1 to 3 based on the degree to which the fair value is observable:

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

The investment properties measured at fair value as of 30 June 2023 and 31 December 2022 are as follows:

	Level 1	Level 2	Level 3
Investment properties	-	-	68,551
Total 30.06.2023	-	-	**68,551**
Investment properties	-	-	66,060
Total 31.12.2022	-	-	**66,060**

Methodology:

a) Discounted cash flows method:

The valuation methodology adopted in terms of determining fair value of currently rented properties is the discounted cash flows method with projected net operating income at 5 years and capitalizing the 6th year at an exit yield between 3.25% and 7% and using an Internal Rate of Return for discounting cash flows obtained between 5% and 9.50%.

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

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

Sensitivity analysis

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

Euro thousand

	Theoretical value			
	30 June 2023		31 December 2022	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valued using discounted cash flows method	65,693	71,561	63,232	69,026
Fair value of investment properties	**65,693**	**71,561**	**63,232**	**69,026**

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

Euro thousand

	Theoretical value			
	30 June 2023		31 December 2022	
	+0.25%	-0.25%	+0.25%	-0.25%
Valued using discounted cash flows method	65,262	72,352	62,634	70,031
Fair value of investment properties	**65,262**	**72,352**	**62,634**	**70,031**

Commitments

The Group has no material contractual commitments for the acquisition, construction, or development of investment properties or in relation to repairs, maintenance, or insurance.

Mortgages

Certain assets include under the caption Investment Properties, whose whole fair value amounts to Euro 68,551 thousand (Euro 60,060 Thousand as of 31 December 2022) serves as guarantee of the compliance with the obligations arranged as a result of the financing obtained by the Group (Note 8).

4. Analysis of financial instruments

4.1 Analysis by categories

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

a) Financial assets:

Euro thousand

	Non-current assets			
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Credits and other receivables	-	-	206	207
	-	-	**206**	**207**

	Current assets			
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Credits and other receivables	-	-	1,448	3,248
	-	-	**1,448**	**3,248**
Total financial assets	-	-	**1,654**	**3,455**

Under the category of non-current financial assets, the Group recognizes the amount related to the deposits made in the corresponding public bodies derived from leases.

b) Financial liabilities:

Euro thousand

	Non-current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Loans and payables	23,420	23,216	554	326
	23,420	**23,216**	**554**	**326**

	Current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Loans and payables	1,014	936	786	1,278
	1,014	936	786	1,278
Total financial liabilities	24,434	24,152	1,340	1,604

Under non-current financial liabilities, they are recognised the deposits to be returned to the tenants. These deposits will be withheld if the lease rents payable by the tenants to the Group are not paid or there is a breach in the lease contract. Also, under this caption are recorded the loan agreements arranged by the Group (Note 8).

Under Current financial liabilities it is recognised the part of the aforementioned loan agreements with maturity in the short term (Note 8).

4.2 Analysis by maturity

The maturity of the financial liabilities as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 30 June 2023 is presented in the following table:

Euro thousand

	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	Next Years	Total
Bank borrowings	1,014	1,112	1,083	1,272	20,191	24,672
Other financial liabilities	-	554	-	-	-	554
Trade payables	655	-	-	-	-	655
Trade payables, group companies and associates	20	-	-	-	-	20
Accruals, wages and salaries	6	-	-	-	-	6
Advances from clients	105	-	-	-	-	105
Total financial liabilities	1,800	1,666	1,083	1,272	20,191	26,012

The total amount does not match with the analysis by categories because the loans that the Group formalized with the different financial entities were accounted at each moment at amortized cost, resulting all the costs incurred in arranging such financing and paid in full, are netting the outstanding June 30, 2023, amounts to 238 thousand euros.

The maturity of the financial assets as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 30 June 2023 is presented in the following table:

Euro thousand

	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	Next Years	Total
Advance payments to suppliers	28	-	-	-	-	28
Trade Debtors	79	-	-	-	-	79
Financial assets	-	206	-	-	-	206
Cash and cash equivalents	1,341	-	-	-	-	1,341
Total financial assets	1,448	206	-	-	-	1,654

Non-current assets and liabilities relate to deposits linked to lease contracts. Its maturity is conditioned to the maturity of these contracts. It is the Group estimation that the average maturity of leasing contracts will range from two to three years.

5. Cash and cash equivalents

The heading "Cash and cash equivalents" includes cash (cash in hand and sight bank deposits) and cash equivalents (ie highly liquid short-term investments, easily convertible into certain amounts of cash within a maximum period of time of six months and whose value is subject to a negligible exchange rate risk.) The carrying amount of these assets is equal to their fair value.

As of 30 June 2023, the balance of "Cash and cash equivalents" is not restricted, except for a total amount of Euro 63 thousand (Euro 163 thousand as of 31 December 2022) whose management have been entrusted to the liquidity provider (Renta 4 Banco, S.A.).

In addition, the Group has one credit line for a maximum amount of 500,000 euros which a maturity date on 18 March 2024. At 30 June 2023, 0 euros have been withdrawn (0 euros as of 31 December 2022).

6. Net Equity

Share Capital and share premium

Euro thousand

	Number of shares	Share capital	Share Premium	Total
Balance as at 31 December 2021	3,609,790 (*)	18,049	17,280	35,329
Capital Increase	-	-	-	-
Issuance costs	-	-	-	-
Distribution of share premium	-	-	(2,021)	(2,021)
Balance as at 31 December 2022	3,609,790 (*)	18,049	15,259	33,308
Capital Increase	-	-	-	-
Issuance costs	-	-	-	-
Distribution of share premium	-	-	-	-
Balance as at 30 June 2023	3,609,790(*)	18,049	15,259	33,308

(*) This figure includes 67,703 treasury shares as of 30 June 2023 (52,204 treasury shares as of 31 December 2022).

As of 30 June 2023, the share capital of VBARE Iberian Poperies SOCIMI, S.A. amounts to Euro 18,049 thousand represented by 3,609,790 nominative ordinary shares represented by book entries with a nominal value of 5 Euro each, granting the same rights to their owners.

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

The share capital and the share premium, including the shares and the share premium that derived from the advances on share capital and share premium, which are totally paid, is as follows:

	30 June 2023	31 December 2022
Number of shares	3,609,790	3,609,790
Par value (Euro)	5	5
Share capital (Euro Thousand)	18,049	18,049
Share Premium (Euro Thousand)	15,974	15,974
	34,023	**34,023**
Issuance Cost Deducted (Euro Thousand)	(715)	(715)
	33,308	33,308

Issuance costs have been deducted according to IAS 32.

Share premium distribution

The General Shareholders' Meeting of the Parent Company held on December 12, 2017, at the proposal of the Board of Directors of the Company, approved the distribution of the share premium among the shareholders in proportion to their participation in the share capital of the Company. The Parent Company has delegated to the Board of Directors the execution of said agreement as well as for the determination of the date of payment and premium amount of the issue to be distributed.

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

On July 28, 2022, the Board of Directors of the Parent Company has agreed to distribute a share premium amounting 1,200 thousand euros (0.332 euros per share), which will become effective on August 5, 2022, among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Treasury shares

The movement under this caption during the six-month period ended 30 June 2023 and the year 2022 is the following:

		Euro thousand
	Number of shares	Value
Balance at 31 December 2021	**62,723**	**684**
Increases / Acquisitions	8,477	59
Decreases / Disposals	(18,996)	(210)
Balance at 31 December 2022	**52,204**	**533**
Increases / Acquisitions	17,598	114
Decreases / Disposals	(2,099)	(23)
Balance at 30 June 2023	**67,703**	**624**

Treasury shares of the Parent Company as of 30 June 2023 represent 1.88% (1.45% at December 31, 2022) of the share capital figure totalling 67,703 shares with an average price of acquisition of 10.26 Euro per share (52,204 shares with an average purchase price of 10.94 euros per share as of December 31, 2022).

On 29 April 2022 the General Shareholders Meeting of the Parent Company agreed to authorise the Board of Directors to acquire Company's treasury shares in one or several transactions, provided that the acquired shares shall not exceed 20% of the Company's share capital. The price for such shares at market price value (listed value) but not at a higher price than 10% discount on the NAV (Net Asset Value) at the time of acquisition according to the last published financial statements. This authorisation is in force for a four-year period after the date of the agreement.

Legal reserves and other reserves

In accordance with the Spanish Companies Act, private companies must transfer an amount equal to 10% of the profit for the year to the legal reserve until this reserve reaches at least 20% of capital. The legal reserve can be used to increase capital in the part of the balance exceeding 10% of the increased capital. Except as mentioned above, while not exceeding 20% of the capital and considering the limitations set forth under the SOCIMI regime, the legal reserve can only be used to offset losses, provided that sufficient other reserves available for this purpose.

In accordance to Law 11/2009, for which SOCIMI are regulated, the legal reserve of the companies that have opted to apply the SOCIMI tax regime, may not exceed 20% of the share capital figure. The bylaws of these companies may not establish any other statutory reserve unavailable different from the legal reserve.

As of 30 June 2023, and 31 December 2022 the Parent Company´s legal reserve is not fully constituted.

Shareholders

The main shareholders of the Parent Company as of 30 June 2023 and 31 December 2022 with a percentage higher than 5% of the share capital of the Parent Company, directly or indirectly, are as follows:

	% Number of Shares		
	30 June 2023		
Shareholder	Direct	Indirect	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16.58%	-	16.58%
Dan Rimoni	12.50%	-	12.50%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10.43%	-	10.43%
Value Base Ltd.	4.88%	3.26%	8.14%
Ido Nouberger (*)	3.39%	-	3.39%

	% Number of Shares		
	31 December 2022		
Shareholder	Direct	Indirect	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16.58%	-	16.58%
Dan Rimoni	12.50%	-	12.50%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10.43%	-	10.43%
Value Base Ltd.	4.88%	3.26%	8.14%
Ido Nouberger (*)	3.39%	-	3.39%

(*) Ido Nouberger also holds 26.37% in Value Base Ltd.

Earnings per share

a) Basic earnings per share:

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit / (loss) for the period attributable to shareholders of the Parent Company by the weighted average number of ordinary shares throughout the period, excluding the weighted average number of treasury shares held shares throughout the year or period.

Details of the calculation of earnings/(losses) per share are as follows:

	30 June 2023	30 June 2022
Net profit for the period attributable to equity holders of the Parent Company (Euro Thousand)	817	1,245
Number of the weighted average shares (excluding own shares)	3,552,881	3,547,884
Earnings (Losses) per share (Euro)	**0.23**	**0.35**

b) Diluted earnings per share:

Diluted earnings per share are calculated by dividing net profit/(loss) of the period attributable to the owners of the Parent Company by the weighted average number of ordinary shares in the period, plus the weighted average number of shares which would be issued when converting all potentially diluting instruments.

For these purposes, they are considered dilutive instruments the ordinary shares presented under "advances capital" which have been issued at the close of each period.

The Group has evaluated the effect of dilution of these potential shares and their potential impact on the calculation of earnings per share, and have concluded that its effect is not significant, and therefore basic and diluted earnings per share do not differ significantly.

Net result distribution

The distribution of results of the Parent Company as of 31 December 2022 according to Spanish General Accepted Accounting Principles as per their stand-alone annual accounts as approved by the General Shareholders' Meeting on 26 April 2023 is as follows:

	Euro Thousand
Basis of distribution	
Profit /(Loss)	(199)
Distribution	
Losses from prior years	(199)

Dividends distribution policy

The dividend will be paid in cash, and it will be recognized as a liability in the Interim Condensed Consolidated Financial Statements in the period in which the dividends are approved by shareholders of the Parent Company or subsidiaries.

The SOCIMI is required to distribute the profit generated during the year to shareholders as dividends. Once the corresponding mercantile obligations have been fulfilled, said distribution must be agreed as stated in note 1 of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

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

7. Trade payables

The carrying amount of these trade payables is equal to their fair value.

8. Borrowings

The breakdown of the Group's financial debt as of 30 June 2023 is as follows:

Euro Thousand

				Long term debt	Short-term debt			
Signing date	Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed	Principal	Principal	Interest due not paid	Financial expense	Interest paid
19/07/2016	19/07/2031	Fix 1.8%	300	121	15	1	2	2
30/11/2016	31/12/2031	Fix 1.8%	600	347	39	-	4	4
30/11/2016	31/12/2031	Fix 1.8%	637	177	20	-	3	2
26/04/2017	30/06/2032	Fix 1.8%	187	136	11	-	1	1
26/04/2017	30/06/2032	Fix 1.8%	1,250	913	75	-	9	9
26/04/2017	30/06/2032	Fix 1.8%	250	183	15	-	2	2
10/05/2017	10/05/2032	Fix 1.8%	508	371	30	-	4	4
31/01/2018	31/01/2030	Fix 1.8%	324	270	17	-	3	3
31/01/2018	31/01/2030	Fix 1.8%	492	411	26	-	5	4
12/07/2018	30/09/2030	Fix 1.8%	625	539	30	-	6	5
30/07/2018	30/09/2030	Fix 1.8%	900	776	43	-	8	8
02/10/2018	31/12/2030	Fix 1.8%	735	643	33	-	7	6
03/10/2018	03/10/2039	Fix 1.8% (*)	8,250	7,858	180	11	73	71
09/10/2018	31/12/2030	Fix 1.8%	800	-	-	-	3	-
08/01/2019	08/01/2039	Fix 1.8% (**)	4,930	4,587	116	5	42	43
24/10/2019	01/10/2030	Fix 1.7%	4,000	3,825	100	-	32	32
14/05/2020	14/05/2025	Fix 1.5%	425	100	107	-	2	2
25/05/2020	25/05/2025	Fix 1.75%	360	92	91	-	2	2
30/09/2020	30/09/2025	Eur12+2.35%	300	-	-	-	-	-
24/02/2021	24/02/2036	Fix 1.8%	2,400	2,309	48	1	23	21
		TOTAL	28,273	23,658	996	18	231	221

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

The total amount does not match with the balance sheet as of June 30, 2023, because the loans that the Group formalized with the different financial entities were accounted at each moment at amortized cost, resulting all the costs incurred in arranging such financing and paid in full, are netting the outstanding debt and they will be amortized during the life of each loan. The amount pending to be amortized as of June 30, 2023, amounts to 238 thousand euros (247 thousand euros as of December 2022).

During the six-month period ended June 30, 2023, the Group hasn't formalized any mortgage loan.

During the six-month period ended June 30, 2023, the Group has withdrawn 880 thousand euros of mortgage loans pending withdraw as of December 31, 2022 (3,460 miles of euros withdrawn in 2022).

During the twelve-month period ended December 31, 2022, the Parent Company formalized one loan mortgage extension for 1.5 million euros.

Additionally, the Group has one credit line for a maximum amount of 500,000 euros which a maturity date on 18 March 2024. As of 30 June 2023, 0 euros have been drawn down and has accrued a financial expense of 3 thousand euros in 2023 (5 thousand euros in 2022).

The breakdown of the Group's financial debt as of 31 December 2022 is as follows:

Euro Thousand

			Long term debt	Short-term debt				
Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed	Principal	Principal	Interest due not paid	Pending to Withdrawn	Financial expense	Interest paid
19/07/2031	Fix 1.8%	750	-	-	-	-	5	1
19/07/2031	Fix 1.8%	300	167	13	1	-	5	4
31/12/2031	Fix 1.8%	600	366	39	-	-	9	8
31/12/2031	Fix 1.8%	637	235	25	-	-	8	6
30/06/2032	Fix 1.8%	187	142	10	-	-	3	3
30/06/2032	Fix 1.8%	1,250	950	69	-	-	21	19
30/06/2032	Fix 1.8%	250	190	14	-	-	5	4
10/05/2032	Fix 1.8%	508	386	28	-	-	9	8
31/01/2030	Fix 1.8%	324	280	15	-	-	6	5
31/01/2030	Fix 1.8%	492	425	23	-	-	9	8
29/01/2033	Fix 2%	675	-	-	-	-	-	-
30/09/2030	Fix 1.8%	625	555	27	-	-	12	11
30/09/2030	Fix 1.8%	785	-	-	-	-	27	12
30/09/2030	Fix 1.8%	900	799	38	-	-	17	16
31/12/2030	Fix 1.8%	735	661	30	-	-	14	13
03/10/2039	Fix 1.8% (*)	8,250	7,599	157	11	380	125	121
31/12/2030	Fix 1.8%	800	50	2	-	-	5	1
08/01/2039	Fix 1.8% (**)	4,930	4,646	110	5	-	75	70
01/10/2030	Fix 1.7%	4,000	3,385	80	-	500	59	59
14/05/2025	Fix 1.5%	425	154	107	-	-	5	5
25/05/2025	Fix 1.75%	360	138	90	-	-	6	5
30/09/2025	Eur12+2.35%	300	-	-	-	300	-	-
24/02/2036	Fix 1.8%	2,400	2,335	41	1	-	45	43
	TOTAL	**30,483**	**23,463**	**918**	**18**	**1,180**	**470**	**422**

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

The Group's financial debt is recognised at its amortised cost in the Consolidated Interim Statement of Financial Position.

9. Tax situation

9.1 Balances with Tax Administration

The main current receivable and payable taxes balances as of 30 June 2023 and 31 December 2022 are as follows:

Euro Thousand

	30 June 2023		31 December 2022	
	Tax assets	Tax liabilities	Tax assets	Tax liabilities
Withholding tax	-	28	-	30
VAT	325		317	6
Payroll tax	-	11	-	11
Other taxes	342	-	342	54
	667	**39**	**659**	**101**

The Group does not maintain long term balances with tax authorities as of 30 June 2023 and 31 December 2022.

9.2 Corporate Income Tax

The reconciliation between the consolidated net result for the period from 1 January 2023 to 30 June 2023 and the taxable base of the Group companies' is set out below:

Euro Thousand

	Consolidated income statement			Income and expense allocated directly to net equity			Total
	Increase	Reductions	Total	Increases	Reductions	Total	
Balance income and expenses of financial period	817	-	817	-	-	-	**817**
IFRS and Consolidation Adjustments	-	(1,196)	(1,196)	-	-	-	**(1,196)**
Corporation Tax	-	-	-	-	-	-	-
Permanent differences	-	-	-	-	-	-	-
Temporary differences:	-	-	-	-	-	-	-
Taxable base			(379)			-	(379)

The taxable base presented in the previous table is the sum of the taxable bases of the companies that make up the Group, the consolidated result of the period having been adjusted for adjustments and eliminations of consolidation, as well as the conversion adjustments to International Standards of Financial information adopted by the European Union (IFRS-EU).

In accordance with the SOCIMI Law, current Corporate Income Tax is the result of applying 0% to the tax base. No deductions are applicable in the year 2022, nor withholdings or payments in accounts. From January 2021 tax year, according to Law 11/2021, of July 9, on measures to prevent and combat tax fraud, which amends SOCIMI Law 11/2009, of October 26, for tax periods beginning on or after January 1, 2021, the entity will be subject to a special tax of 15% on the amount of the profits obtained in the year that are not subject to distribution, in the part that arises from income that has not been taxed at the general corporate income tax rate or income subject to the reinvestment period regulated in the aforementioned Law. This tax will be treated as a corporate income tax liability.

9.3 Years open to review and tax inspections

Under current legislation, taxes cannot be deemed to have been definitively settled until the tax returns filed have been reviewed by the tax authorities or until the four-year statute of limitations has expired. On 30 June 2023, all the taxes applicable for which the Group companies are liable since its incorporation except the followings:

On June 1, 2022, the Parent Company received a notification from the Spanish Tax Authorities where it was questioned VAT deductibility on the contribution in kind carried out on December 2018 on its affiliate VBA SUB 2018, S.L.U. On June 22, 2022, the Parent Company filed allegations to the settlement proposal. On September 5, 2022, the Parent Company was notified of the resolution with the provisional liquidation. The amount of the settlement amounts to 342 thousand euros (302 thousand euros of principal and 40 thousand euros of late payment interest).
On October 4, 2022, the Parent Company filed an appeal before the Central Economic-Administrative Court. As of July 25, 2023, the Parent Company has not yet been notified so that it can' t be filled allegations in said economic administrative procedure. The total amount of the settlement was paid by the Company on October 19, 2022. Based on external tax advisors' opinion, the Parent Company should have enough arguments in an administrative or legal secondary stage to question Spanish Tax Authorities approach, so, management has decided not to carry out any provision on this respect.

In connection with the acquisition of a property owned by the Parent Company, on January 27 and May 29, 2023, the Parent Company was notified of the commencement of a data verification procedure with a request for information, issued on January 17 by the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid, in relation to the self-assessment of the Transfer Tax and Stamp Duty ("ITPAJD") filed by the Parent Company on October 22, 2018 in connection with the deed of sale of the Property. The request for information asked for the individualized value of each of the dwellings and premises of the Property. The Parent Company replied to the communications invoking the statute of limitations of the tax. At the date of preparation of these

Interim Condensed Consolidated Financial Statements, the Parent Company has not received any additional communication from the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid.

In relation to the aforementioned contribution of the Property, on December 29, 2022, the entity VBA SUB 2018 was notified of the commencement of a data verification procedure, issued by the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid on December 19, in relation to the self-assessment of the ITPAJD filed by VBA SUB 2018 on January 11, 2019 on the occasion of the Deed of Contribution, in which it was required the breakdown and individualized value of each of the premises and dwellings of the Property. On January 12, 2023, VBA SUB-2018 provided the information requested in the initial communication. On February 6, 2023, VBA received a settlement proposal for 47 thousand euros for considering that the tax self-assessment had incorrectly applied the foreseen rebate. On February 20, 2023, VBA SUB-2018 presented allegations against the liquidation proposal. On May 15, 2023, VBA SUB-2018 received a new settlement proposal of 12 thousand euros that was paid on May 24, 2023.

Additionally, on the same February 6, 2023, VBA SUB 2018 received a notice of initiation of a limited verification procedure, issued by the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid on February 3, in relation to the ITPAJD derived from the Deed of Contribution, with a settlement proposal in the amount of 112 thousand euros, also considering that the ITPAJD rebate had been applied incorrectly. On February 20, 2023, VBA SUB-2018 filed allegations against the settlement proposal, based on solid technical arguments focused on the literalness of the law, which justify the challenge of the settlement. As of the date of preparation of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, no additional notification has been received from the Directorate General of Taxes of the Community of Madrid.

Additionally, on January 10, 2023, VBA SUB 2018 was notified of a request for information issued by the Regional Inspection Unit of the Special Delegation of Madrid of the State Agency of Tax Administration, requesting information in relation to the refurbishment works carried out in a property owned by VBA SUB 2018 in 2022. VBA SUB-2018 answered in due time and form said requirement and at the date of the preparation of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, no additional notification has been received from the Administration.

Finally, on February 24, 2023, the Tax Management Office of the Montalbán Administration of the Madrid Special Delegation of the State Tax Administration Agency notified the Company of the initiation of a limited verification procedure in relation to VAT for 2019, 2020 and 2021. The notice of initiation includes a proposed resolution by which it proposes to modify the deductible amounts by rectification of the amounts declared as pending compensation from previous years. This procedure stems from the procedure in relation to the 2018 VAT in which the deductible installments of investment goods were regularized. Consequently, the balance to be offset declared from previous years is reduced, resulting in an amount to be paid of 1 thousand euros in the third quarter of 2021, respectively. The Company will not make any allegations against the liquidation proposal and will regularize the situation.

As a result, among other things, of the different interpretations to which Spanish tax legislation lends itself, additional tax liabilities may arise in the event of a tax inspection. In any event, the Group consider that such liabilities, if ever they arise, will not have a significant effect on the accompanying Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

10. Revenue and expenses

a) Gain from fair value on investment properties

The details of gain from fair value on investment properties are provided in note 3.

b) General and administrative expenses

The breakdown of this caption of the consolidated income statement is as follows:

Euro Thousand

	30 June	
	2023	2022
Property operating expenses	260	264
Management fee – see note 1.2(a) and note 12	417	412
Success fee – see note 1.2.1(c) and note 12	-	-
Variation in provisions and losses on bad debts	25	29
Professional fees and others	266	190
Total	**968**	**895**

Calculation of the success fee

The amount corresponding to the success fee as of June 30, 2023, and June 30, 2022, has been calculated in accordance with the conditions established in the Management Agreement and its subsequent amendments as detailed in notes 1.2. and 1.3.

Payroll

Euro Thousand

	30 June	
	2023	2022
Wages and salaries	179	190
Social Security	50	44
Total	**229**	**234**

c) Finance result

The finance result is as of June 30, 2023, and 2022 is broken-down as follows:

Euro Thousand

	30 June	
	2023	2022
Financial expenses		
Bank interest from borrowings (Note 8)	(234)	(227)
Total	**(234)**	**(227)**

d) Contribution to the consolidated profit by Group company

The contribution to the profit for the six-month period ended 30 June 2023 and 30 June 2022 by each company included in the consolidation scope is as follows:

Euro Thousand

	30 June	
	2023	2022
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	(98)	960
VBA SUB 2018, S.L.U.	915	285
Total	**817**	**1,245**

11. Environmental information

Given the activity in which the Group operates, it has no environmental liabilities, expenses, assets, provisions, or contingencies that could have a material impact on its equity, financial position and results of its operations.

Therefore, no specific environmental disclosures have been included in these notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

12. Outstanding balances and Transactions with the Management Company and Others

Transactions shown below were carried out with the Management Company and others as of 30 June 2023 and 2022 is as follows:

Euro Thousand

	30 June 2023		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	417	-
	-	417	-

Euro Thousand

	30 June 2022		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	412	-
	-	412	-

On 30 June 2023 and 31 December 2022, the outstanding balances with the Management Company and other´s breakdown as follows:

Euro Thousand

	Trade and other payables	
	30 June 2023	31 December 2022
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	20	232
Total	20	232

Euro Thousand

	Trade and other receivables	
	30 June 2023	31 December 2022
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	-
Total	-	-

13. Provision and contingencies

As of 30 June 2023, and 31 December 2022 the Group has no claims or demands, and no provisions and contingencies have arisen.

14. Information requirements deriving from Socimi regime. Law 11/2009, modified by Law 16/2012.

a) Reserves from years prior to the application of the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012.

Not Applicable

b) Reserves from years in which the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012.

75 thousand euros constituted as Legal Reserve as approved by the General Shareholders Meeting held on April 29, 2022, concerning 2021 tax year.

c) Dividends distributed against profits each year in which the tax scheme contained in this Law is applicable, differentiating the part from income subject to tax at 0%, 15% or 19% from those where tax has been levied at the general rate.

Dividends of 2021 tax year distributed in May 2022 (see notes 1 and 6) integrally subject to rents and sales taxed at 0%.

d) For distribution against reserves, identifying the year from which the reserves applied derive and if they have been taxed at 0%, 19% or the general rate.

No reserves have been distributed.

e) Date of the agreement for the distribution of dividends referred to in c) and d) above.

Dividends of 2021 tax year distributed in May 2022 approved by the General Shareholders Meeting on April 29, 2022 (see notes 1 and 6).

f) Date of acquisition of buildings for rent and interests in the capital of companies referred to in Article 2.1. of this Law.

See Note Appendix 1 and 2

g) Identification of assets considered in the 80% referred to in Article 3.1 of this Law.

See Note 3 and Annexes 1 and 2

h) Reserves from years in which the tax system applicable in this Law was applicable, which were made available in the tax period, not for distribution or offsetting losses, identifying the year from which the reserves derive.

Not Applicable

15. Other information

a) In order to implement the process of generating liquidity for the Parent Company's shareholders instructed by them through the resolutions adopted by the General Shareholders' Meeting of the Company on June 19, 2019, and April 29, 2022, the Company entered into a mandate to market its shares with Credit Suisse AG Sucursal en España on March 13, 2023. Pursuant to this mandate, Credit Suisse will promote the marketing of the shares comprising the Parent Company's share capital to enable their potential sale by current shareholders.

On May 19, 2023, both parties mutually agreed to terminate the mandate to market its shares.

Despite of this fact, the Company continues working on the achievement of generating liquidity for the Parent Company's shareholders.

b) On July 27, 2023, the Company and Aura Asset Management, S.L. (a company controlled by Mr. Fernando Acuña Ruiz that holds 50% of VBA Asset Management 3000, S.L. "**Seller**" and the "**Purchased Shares**", accordingly) signed a Share Purchase Agreement ("**SPA**") pursuant to which the Company shall purchase the Purchased Shares from the Seller (see Note 1.2 above) for an amount of 225,000 euros.

The consummation of the SPA is subject to several conditions' precedent, inter alia, as follows:

1. The termination of the of the Management Agreement described in Notes 1.2 and 1.3 with retroactive effect from July 1, 2023, and the waiver of the parties' right for 180 days prior notice, and approval that no termination fees and/or success fees or any other payment shall be paid in connection with such termination or otherwise in connection with the Management Agreement.

2. The approval of the transaction and any associated actions by the shareholders of the Company.

3. The mutual exemption from all parties of any claim between the Company and VBA Asset Management 3000, S.L. (and vice versa), including between their directors and shareholders.

4. Acknowledgement of Mr. Fernando Acuña Ruiz, Mr. Juan Manuel Soldado, Mr. Ido Nouberger, Mr. Juan José Nieto Bueso and Mr. Yeshayau Manne voluntary resignation from the board of directors of VBA Asset Management, S.L., and from the board of directors of the Company and of its subsidiary and appointment of 2 new other directors.

5. Approval by the shareholders of the Company of an annual remuneration of 100,000 euros to Value Base Mergers and Acquisition LTD for the services of Mr. Ephrati in his capacity as chairman of the board of directors.

16. Events occurring after the reporting period

Except of the other information as mentioned in Note 15(b) above, in the opinion of the Parent Company´s Directors, no facts or circumstances occurred after the six-month period ended as of 30 June 2023 have come to their attention which may have significant impact on these Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

Appendix I: Investment properties acquired by the Group

Kind of Asset	Location	Acquisition Date
Building of 14 Apartments, 3 Storages & 16 parkings	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Building of 6 units & 5 Storages	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
3 Apartments &1 Storage	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
4 Apartments & 4 Storages	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Building of 6 units	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
5 Apartments	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 Apartments & 31 Storages	Calle Vicente Carbellal, Madrid.	31/05/2016
Building of 16 units	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Building of 8 units	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Building of 7 units	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
1 Local Premise &12 Apartments	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
Building of 12 units	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Building of 28 units	Calle Luchana, Madrid.	03/10/2018
Building of 29 units	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Building of 12 units	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 Apartments & 35 parkings	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019

Appendix II: Investments in affiliates

Sociedad	Acquisition Date
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Preparation of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union.

The Directors of the Company have prepared the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2023 in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union, which comprise:

- Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position
- Interim Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
- Interim Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
- Interim Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
- Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
- Notes to Interim Condensed Consolidated Financial Statements

Madrid, 27 July 2023

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Chairman of the Board of Directors)

Yair Ephrati

(Member of the Board of Directors)

SOLDADO HUERTAS JUAN MANUEL - 75763885E

Firmante digital:SOLDADO HUERTAS JUAN MANUEL - 75763885E
DN:CN=SOLDADO HUERTAS JUAN MANUEL - 75763885E, SN=SOLDADO HUERTAS, G=JUAN MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-75763885E, C=ES
Fecha:2023.07.27 13:02:12 +02:00

Juan Manuel Soldado Huertas

(Deputy Chairman of the Board of Directors)

Ido Nouberger

(Member of the Board of Directors)

Juan José Nieto Bueso

(Member of the Board of Directors)

Yeshayahu Manne

(Member of the Board of Directors)

Iñigo Sánchez del Campo Basagoiti

(Secretary of the Board of Directors)

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Stand-Alone Selected Financial Information for the six-month period ended 30 June 2023.

Interim Balance Sheet at 30 June 2023 and 31 December 2022

(€ Thousand)

Assets	30 June 2023	31 December 2022
Non- Current Assets	**41,520**	**39,974**
Property plant and equipment	12	16
Investment properties	32,392	31,841
Non - Current financial assets	8,940	7,940
Investments in group companies and long-term associates.	176	177
Current Assets	**1,431**	**3,577**
Advance payments to suppliers	10	15
Trade and other receivables	382	392
Trade debtors	34	50
Other receivables from Public Administrations	348	342
Investments in group companies and associates	-	80
Short term accruals	38	55
Cash and cash equivalents	1,001	3,035
Total Assets	**42,951**	**43,551**

(*) This information has not been audited either reviewed.

Interim Balance Sheet at 30 June 2023 and 31 December 2022

(€ Thousand)

Equity and Liabilities	30 June 2023	31 December 2022
Net Equity	**25,705**	**26,114**
Share capital	18,049	18,049
Share Premium	15,259	15,259
Treasury shares	(624)	(533)
Accumulated losses for previous years and other reserves	(6,669)	(6,462)
Profit / (Losses) from the year	(310)	(199)
Non-current Liabilities	**16,027**	**15,973**
Non-current financial liabilities	16,027	15,973
Bank Borrowings	15,623	15,677
Other financial liabilities	404	296
Current Liabilities	**1,219**	**1,464**
Current financial liabilities	823	768
Bank Borrowings	823	768
Trading creditors and other accounts payable	396	696
Trade Payables	288	332
Trade Payables, group companies and others	20	232
Accruals, wages and salaries	6	59
Other payables with Tax Administration	38	46
Advances from creditors	44	27
Equity and Liabilities	**42,951**	**43,551**

(*) This information has not been audited either reviewed.

Interim Income Statement for the six-month period ended 30 June 2023 and 30 June 2022

(€ Thousand)

Continuing operations	30 June 2023	30 June 2022
Gross Rental income	892	876
Other operating expenses	(1,120)	(1,072)
Investments properties amortization	(115)	(95)
Results from disposals of investment properties	195	494
Operating result	**(148)**	**203**
Finance result	(162)	(170)
Profit for the period before taxes	**(310)**	**33**
Corporate income tax	**-**	**-**
Profit for the period attributable to the shareholders	**(310)**	**33**

(*) This information has not been audited either reviewed.