

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA  
EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH  
DE BME MTF EQUITY (“BME GROWTH”)**



**Febrero de 2024**

El presente Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación**” o “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo contenido en el Anexo 2 de la “Circular 2/2020, de 30 de julio de 2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (la “**Circular 2/2020**”), y se ha elaborado con ocasión de la incorporación en BME Growth de las nuevas acciones ordinarias que han sido emitidas por “Ibervalles SOCIMI, S.A.” (“**Ibervalles**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) en el contexto de la ejecución de la ampliación de capital a la que se refiere el presente Documento de Ampliación.

Los inversores en las empresas negociadas en el segmento BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de Ibervalles.

Ni la sociedad rectora de BME MTF Equity, ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en el número 74 del Paseo de la Habana, 28036 Madrid, provista de número de identificación fiscal (NIF) A-62585849 y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de los aumentos de capital que se describen más adelante en este Documento de Ampliación, a los efectos previstos en la “Circular 4/2020, de 30 de julio de 2020, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (la “Circular 4/2020”),

#### **DECLARA**

- Primero.** Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.....	1
1.2.	Persona o personas, que deberán de tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora. ....	2
<b>2.</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>4</b>
2.1.	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios. ....	4
2.2.	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	5
2.3.	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia. ....	5
2.4.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	5
2.5.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. ....	7
2.6.	Declaración sobre el capital circulante.....	7
2.7.	Factores de riesgo.....	8
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....</b>	<b>13</b>

3.1.	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. ....	13
3.2.	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	13
3.3.	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	14
3.4.	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo. ....	14
3.5.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.....	15
<b>4.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>17</b>
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. ....	17
5.2.	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora. ....	17
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado. ....	18
<b>ANEXO I Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023.....</b>		<b>19</b>

## **1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1. Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.**

Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado el día 27 de julio de 2022, la Sociedad elaboró el correspondiente documento informativo de incorporación al mercado (en adelante, “DIIM”), publicado el 21 de julio de 2022, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, en adelante “Circular 1/2020”.

Con ocasión de la incorporación de las acciones procedentes de las Ampliaciones de Capital aprobadas con fecha 27 de julio de 2022 y 2 de noviembre de 2022, la Sociedad elaboró el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, publicado el 27 de diciembre de 2022, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la “Circular 2/2020”.

El mencionado DIIM y el mencionado DAR pueden consultarse en las páginas web de la Sociedad ([www.ibervalles.com](http://www.ibervalles.com)) y de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede acceder a la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la Circular 3/2020, de Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “Circular 3/2020”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de la Sociedad.

### **1.2. Persona o personas, que deberán de tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.**

D. Enrique Isidro Rincón, como Presidente del Consejo de Administración, debidamente facultado a estos efectos en virtud de delegación expresa de la Junta de Accionistas celebrada el 8 de noviembre de 2023, asume la responsabilidad, en nombre y representación de Ibervalles SOCIMI, S.A., del contenido del presente Documento de Ampliación cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

D. Enrique Isidro Rincón, como Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de Ibervalles SOCIMI, S.A., y como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### 1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Ibervalles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en la Avenida de Bruselas número 7, 28108 Alcobendas (Comunidad de Madrid) y con CIF A-08186611. El código LEI de la Sociedad es 959800SAT4F8U7TU6N35 y la página web de la Sociedad [www.Ibervalles.com](http://www.Ibervalles.com).

La Sociedad Ibervalles SOCIMI, S.A. se constituyó bajo la denominación de Embalajes Ligno como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 25 de septiembre de 1965 con domicilio social en la Rambla San Sebastián, número 43, Santa Coloma de Gramenet, Barcelona. La constitución de la Sociedad consta en escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona D. Diego Pombo Somoza, como sustituto y para el protocolo de D. José Vall Serrano, con número de protocolo 3.627, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508, inscripción 1ª. Cambió su denominación social por Ibervalles, S.A. mediante acuerdo adoptado en fecha 18 de noviembre de 1986, elevándose a público ese mismo día mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Juan Carlos Caballería Gómez, para su protocolo nº 5.578, tal y como consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8891 General, 7750 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 46, de la Hoja 84.784, inscripción primera del traslado.

En fecha de 21 de septiembre de 2020, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas, acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**Ley de SOCIMIs**”).

Asimismo, en fecha de 25 de septiembre de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Tal solicitud se registró el día 25 de septiembre de 2020 con efectos retroactivos a fecha de 1 de enero de 2020.

Con fecha 18 de mayo de 2022 la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas adoptó los acuerdos orientados a la incorporación de Ibervalles, S.A a BME Growth de BME MTF Equity. Entre los mismos, se acuerda la modificación de la denominación social de la Sociedad, que pasa a ser Ibervalles SOCIMI, S.A., elevándose a público el día 19 de mayo ante D. Gerardo Von Wichmann Rovira, notario del Iltre. Colegio notarial de Madrid, con el número 2.022 de su protocolo. El acuerdo consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de mayo de 2022 al Tomo 41.552, Folio 115, Hoja M-55.508, Inscripción 58ª.

El objeto social de Ibervalles está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, es el siguiente:

*“(a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los*

*términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

*(b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

*(c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*

*(d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

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

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

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.**

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada, con el carácter Universal, el día 8 de noviembre de 2023, acordó realizar un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias por un importe nominal máximo de 3.611.674,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.611.674 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, la Junta de Accionistas acordó que el tipo de emisión efectivo de las nuevas acciones fuera 5,5376 euros por acción, 1,00 euro de valor nominal y 4,5376 euros de prima de emisión, de lo que se deriva un importe efectivo máximo de la Ampliación de capital de 20.000.005,94 de euros, correspondiendo 3.611.674,00 euros al importe nominal y 16.388.331,94 euros al importe de la prima de emisión.

Asimismo, se acordó en la propia Junta, previa renuncia expresa, individualizada e irrevocable del derecho de adquisición preferente, la asignación de las acciones de nueva emisión procedentes de la Ampliación de capital entre algunos de los accionistas existentes a fecha de la celebración de la Junta, entre los cuales se encuentran todos los accionistas con una posición significativa descritos en el punto 3.3. Los mencionados acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente Información privilegiada el 10 de noviembre de 2023. La referida documentación puede consultarse en la web de BME Growth así como en la página web de la Sociedad ([www.Ibervalles.com](http://www.Ibervalles.com)).

La Ampliación de capital ha sido suscrita íntegramente por accionistas de la Sociedad existentes en el momento de su aprobación.

Posteriormente, el 18 de diciembre de 2023 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución de la Ampliación de capital ante el Notario del Iltre. Colegio Notarial de Madrid D. Gerardo Von Wichmann Rovira, con número 4.976 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma completa la Ampliación de capital por un importe total efectivo de 20.000.005,94 de euros (correspondiendo 3.611.674,00 euros al importe total nominal y 16.388.331,94 euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 3.611.674 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal y 4,5376 euros de prima de emisión cada una. La Ampliación de capital resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 22 de diciembre de 2023 al Tomo 44.075, Folio 103, Hoja M-55.508, Inscripción 67ª. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de capital se hayan totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Con los fondos obtenidos en la Ampliación de capital, la Sociedad tiene como objetivo financiar la inversión en CapEx a efectuar en los activos de Josefa Valcárcel, el edificio Alcalá y el terreno de Valdelacasa. El importe estimado por la Sociedad para este concepto es de en torno a 15

Millones de euros. El importe restante servirá para dotar a la Sociedad de fondos para llevar a cabo otras inversiones previstas.

**2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de Ibervalles a BME Growth está disponible en la página web de Ibervalles ([www.Ibervalles.com](http://www.Ibervalles.com)), así como en la de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Ibervalles.

**2.3. Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.**

En virtud de lo previsto en la Circular BME Growth 3/2020, la Sociedad publicó el 29 de octubre de 2023 los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, junto con el informe de revisión limitada emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PwC”), que se adjuntan como Anexo I al DAR.

Los referidos estados financieros intermedios fueron formulados por el Consejo de Administración de acuerdo con:

- i. Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE) para la formulación de las cuentas anuales consolidadas;
- ii. La Ley de SOCIMIs en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- iii. El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Los referidos estados financieros fueron revisados por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 26 de octubre de 2023, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

**2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio**

**significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.**

A continuación, se detallan las siguientes magnitudes de la cuenta de resultados consolidada a 31 de octubre de 2023 (10 meses) comparado con los datos consolidados a 31 de octubre del ejercicio anterior (10 meses). La información financiera detallada a continuación no ha sido objeto de auditoría ni de revisión por parte de auditor independiente.

Miles €	31/10/2022*	31/10/2023*	%
	(10 meses)	(10 meses)	Variación
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>5.823</b>	<b>10.509</b>	80,5%
<b>Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>842</b>	<b>1.735</b>	<b>106,0%</b>
Otros ingresos de explotación	-	-	-
Gastos de personal	(1.542)	(1.216)	(21,1%)
Otros gastos de explotación	(3.255)	(3.665)	12,6%
Amortización del inmovilizado	(30)	(55)	83,3%
Otros resultados	(143)	(10)	(93,0%)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>1.695</b>	<b>7.298</b>	<b>330,6%</b>
<b>Participación en resultados (método de la participación)</b>	<b>2147</b>	<b>359</b>	<b>(83,3%)</b>
Ingresos financieros	94	622	561,7%
Gastos financieros	(988)	(2.352)	138,1%
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>2.948</b>	<b>5.927</b>	<b>101,0%</b>
Impuesto sobre beneficios	11	231	2.000,0%
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>2.959</b>	<b>6.158</b>	<b>108,1%</b>
<b>Resultado atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>2736</b>	<b>5940</b>	<b>117,1%</b>
<b>Resultado atribuible a socios externos</b>	<b>224</b>	<b>218</b>	<b>(2,7%)</b>

\*Información financiera no auditada ni sujeta a revisión por parte de auditor

La Sociedad ha alcanzado un importe neto de la cifra de negocios de 10.509 miles de euros en octubre de 2023, que supone un incremento del 80,5% respecto al periodo comparable del ejercicio 2022, debido a que la Sociedad ha incrementado el perímetro de activos inmobiliarios en explotación con la incorporación del activo adquirido en diciembre de 2022 en la calle Ulises 16-18, de Madrid.

Los otros gastos de explotación han ascendido a 3.665 miles de euros en octubre de 2023, que supone un incremento de 410 miles de euros respecto a los 3.255 miles de euros registrados en el

periodo comparable del ejercicio previo. Este incremento se debe principalmente al cambio de perímetro de activos inmobiliarios por la incorporación de un activo en diciembre de 2022.

En cuanto al resultado de explotación, la Sociedad ha registrado un resultado de 6.679 miles de euros, que supone incremento de 330,6%, debido esencialmente al incremento de rentas por la entrada en el perímetro de un activo relevante y la actualización de rentas y estabilización del resto de la cartera.

Los gastos financieros han sido de 2.352 miles euros hasta septiembre de 2023, que supone un incremento del 138,1% respecto a los 988 miles de euros registrados en el periodo comparable del ejercicio anterior. Este incremento está asociado al alza de los tipos de interés acaecido en el entorno europeo así como al incremento en contratos de financiación bancaria.

Ibervalles ha alcanzado un resultado en el periodo de 5.926 miles de euros, un 101,0% superior respecto al mismo periodo del ejercicio previo, motivado por el incremento de ingresos motivado por la incorporación de activos al perímetro inmobiliario, así como a la mejora en la valoración de activos.

A fecha del presente Documento de Ampliación, no ha habido cambios significativos en la posición financiera del emisor más allá de la venta de un terreno ubicado en Dueñas y el edificio Duero, ubicado en la calle Basauri número 6. La venta de los activos indicados tiene lugar por un precio conjunto de en torno a 8.000 miles de euros. Las ventas se producen en los meses de julio (terreno de Dueñas) y septiembre (edificio Duero en calle Basauri).

En relación a la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor y considerando los fondos obtenidos en la ampliación de capital a la que se refiere el presente DAR, la Sociedad cuenta con financiación suficiente para llevar a cabo su actividad. En caso de requerirlo, la Sociedad podrá solicitar financiación bancaria, así como a financiación por parte de sus accionistas.

## **2.5. Provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.**

La Sociedad no ha publicado provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

## **2.6. Declaración sobre el capital circulante.**

El Consejo de Administración declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para cumplir con las necesidades operativas recurrentes de la Sociedad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR. Se hace constar que, la existencia de un compromiso de inversión conforme al acuerdo de accionistas que se describe en el apartado 3.4 del mencionado DIIM.

## 2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM publicado con fecha de 21 de julio de 2022 y el DAR publicado con fecha 27 de diciembre de 2022, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM de la Sociedad y el DAR publicado con fecha 27 de diciembre de 2022, los cuales, en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe considerarse que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de Ibervalles incluidos en el DIIM y el DAR publicado con fecha 27 de diciembre de 2022.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el presente apartado.

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación se detallan los principales riesgos identificados que podrían tener un efecto adverso en los resultados u operativa de la Sociedad:

### Nivel de endeudamiento y riesgo de tipo de interés

A 31 de octubre de 2023 la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 87.739 miles de euros y ha incurrido en gastos financieros por importe de 2.352 miles de euros desde el 1 de enero de 2023. La Deuda Financiera Neta a dicha fecha asciende a 82.122 miles de euros.

A 30 de junio de 2023 el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 19,94%. A fecha del presente DAR, la Sociedad está obligada por un covenant acordado en los contratos de financiación que aparecen detallados en el apartado 2.6.1 del DIIM publicado con fecha 27 de julio de 2022. El covenant implica el mantenimiento por parte de la Sociedad de una ratio mínima de Patrimonio Neto / Deuda Bancaria de 1,0 veces (a 30 de junio de 2023 dicha ratio es de 3,1 veces). En el caso que la Sociedad no pudiera cumplir con sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos

contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y/o la ejecución de las garantías otorgadas para cada una de ellas.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Ibervalles.

A fecha del presente DAR, todos los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,6% anual. La Dirección de Ibervalles estima que la situación de tipos se verá estabilizada en los próximos meses y que dicho impacto se verá mitigado durante 2024 por la actualización de rentas con los índices correspondientes, a los cuales se encuentran indexados una parte significativa de los contratos de la Sociedad, así como a la entrada en funcionamiento de unidades de arrendamiento que en la actualidad se encuentran en fase de reforma. La actualización de rentas se ha materializado ya durante 2023 con carácter previo a la subida de tipos.

*Riesgo de ejecución de las hipotecas y prendas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad.*

A la fecha del presente Documento de Ampliación, Ibervalles tiene hipotecados siete (7) activos inmobiliarios destinados al arrendamiento]. En caso de que Ibervalles incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Ibervalles.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Ibervalles.

*Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia de los accionistas mayoritarios*

Los intereses de los accionistas mayoritarios podrían diferir de los del resto de accionistas, de manera que los accionistas mayoritarios podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros accionistas y potenciales accionistas de la Sociedad. Los accionistas con una participación superior al 5% son titulares conjuntamente del 77,01% del total del capital social de la Sociedad con posterioridad a la ampliación de capital a la que se refiere el presente DAR. Asimismo, los accionistas indicados son parte de un contrato de accionistas cuyos acuerdos se detallan en las secciones 3.4 y 3.5 del DIIM publicado con fecha 27 de julio de 2022.

*Riesgos vinculados a conflictos de interés con los miembros del consejo de administración de la Sociedad.*

D. Enrique Isidro Rincón y D. José Miguel Isidro Rincón, accionistas y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, son asimismo miembros del Consejo de Administración de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (anteriormente Almagro Capital SOCIMI, S.A.), en representación de Ibervalles SOCIMI, S.A. en condición de Vicepresidente Ejecutivo y consejero dominical, respectivamente.

En consecuencia, en su doble condición de miembros del Consejo de Administración de otra sociedad con similar objeto social y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

La circunstancia descrita es de exclusiva aplicación en las personas de D. Enrique Isidro Rincón y D. José Miguel Isidro Rincón, no pudiendo extenderse la misma a los restantes miembros del Consejo de Administración.

#### Riesgos de operaciones vinculadas

La Sociedad ha realizado operaciones entre personas, sociedades o entidades del Grupo y podría seguir haciéndolo en el futuro. Si bien la Sociedad tiene establecidos controles internos rigurosos que aseguran razonablemente que dichas operaciones se realizan en condiciones de mercado, y la probabilidad de que dichos controles pudiesen fallar o perder efectividad es baja, en el caso de que lo hiciesen podría afectar negativamente a los resultados o la situación financiera de Ibervalles y su valoración en el mercado.

#### Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

#### Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

#### Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que Ibervalles quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Ibervalles a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

#### Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Ibervalles se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Ibervalles compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Ibervalles.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

#### Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Ibervalles bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

*Riesgos vinculados a la concentración geográfica de mercado.*

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que el grueso de los activos (8 activos) se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid a fecha del presente DAR. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas en Madrid o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### 3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

#### 3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

El capital social de Ibervalles previo a la Ampliación de capital a la que se refiere el presente DAR ascendía a 38.477.639,00 euros, representado por 38.477.639 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Se indican a continuación los detalles relativos a la ampliación de capital a las que se refiere el presente DAR.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este DAR, la Junta General Extraordinaria de accionistas, celebrada con carácter Universal el día 8 de noviembre de 2023, aprobó realizar la Ampliación de capital de carácter dineraria descrita detalladamente en el citado apartado 2.1 de este DAR con renuncia al derecho de suscripción preferente por parte de la totalidad de accionistas de la Sociedad en el momento de la aprobación, acordándose, asimismo, proceder a la ejecución de la Ampliación de capital aprobada mediante la asignación de las acciones de nueva emisión procedentes de la Ampliación de capital entre determinados accionistas existentes, fijándose como fecha límite para el desembolso de los importes correspondientes el día 15 de diciembre de 2023.

Con fecha 18 de diciembre de 2023, se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos vinculados a la Ampliación de capital, declarando ejecutado y cerrado de forma completa el mismo por un importe total efectivo de 20.000.005,94 euros (correspondiendo 3.611.674,00 euros al importe total nominal y 16.388.331,94 euros al importe total de la prima de emisión), que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 22 de diciembre de 2023 al Tomo 44.075, Folio 103, Hoja M-55.508, Inscripción 67ª. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de capital se hayan totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Como consecuencia de la ampliación de capital, el capital social resultante de la Sociedad inscrito en el registro de “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.” (en adelante, “**Iberclear**”) y sus entidades participantes (en adelante, las “**Entidades Participantes**”), asciende a 42.089.313,00 euros, representado por 42.089.313 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

#### 3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

Habida cuenta de que la Ampliación de capital se realizó con renuncia previa al derecho de suscripción preferente de la totalidad de accionistas de la Sociedad a fecha de aprobación de dicha Ampliación de capital, no resultó aplicable la determinación de un periodo de suscripción preferente.

**3.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.**

La ampliación de capital ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por accionistas existentes de la Sociedad a la fecha de aprobación de la misma.

Como resultado de la ampliación de capital, los accionistas con participación significativa en el accionariado de Ibervalles a la fecha del DAR así como aquellos miembros del Consejo de Administración que han acudido a la Ampliación se indican a continuación se indican a continuación:

Accionista (*)	Participación pre-ampliación de capital (%)	Nº de acciones pre-ampliación de capital	Participación post-ampliación de capital (%)	Nº de acciones post-ampliación de capital
D. José Miguel Isidro Rincón	15,38%	5.919.147	15,13%	6.366.027
D. Diego Isidro Rincón	11,67%	4.491.022	11,44%	4.814.732
Dña. Blanca Martín Pérez	10,08%	3.877.973	9,21%	3.877.973
D. Manuel Isidro Rincón	9,76%	3.755.196	8,92%	3.755.196
Dña. Marta Isidro Rincón	9,42%	3.626.254	11,17%	4.701.161
D. Fernando Isidro Rincón	7,91%	3.043.015	7,74%	3.257.127
Dña. Beatriz Isidro Rincón	7,49%	2.883.846	7,49%	3.153.605
D. Enrique Isidro Rincón	5,30%	2.038.162	5,91%	2.487.760
Dña. Carolina Isidro Pinedo	0,68%	263.158	0,67%	281.707
D. Jesús Palencia Isidro	0,53%	204.444	0,67%	287.719
Dña. Esther Mosquera Isidro	0,34%	131.932	0,42%	176.891
D. Javier Isidro Mosquera	0,03%	11.996	0,03%	12.902
<b>Total</b>	<b>78,59%</b>	<b>30.246.145</b>	<b>78,80%</b>	<b>33.172.800</b>

(\*) Incluye participación directa e indirecta.

**3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.**

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de IBERCLEAR y sus Entidades Participantes.

Las nuevas acciones emitidas en virtud de la Ampliación de capital gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas, a partir de la fecha en la que la Ampliación de capital se declaró suscrita y desembolsada.

**3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.**

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no prevén restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones. Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se describe en el apartado 3.4 del DIIM, accionistas titulares, a la fecha del DIIM, de un 91,21% de las acciones que componían el capital social de la Sociedad en el momento de su incorporación al Mercado son parte de un pacto de accionistas que regula determinadas materias relacionadas con ampliaciones de capital de la Sociedad, el ejercicio de los derechos de voto, el órgano de administración y el mantenimiento de las acciones de la Sociedad, comprometiéndose a ejercitar sus derechos de voto tanto en junta general como, en su caso, en el Consejo de Administración, conforme a lo pactado en el contrato de accionistas. Los términos principales del mismo pueden consultarse en el DIIM. A fecha del presente DAR, los accionistas que forman parte del pacto de accionistas indicado representan un 79,22% del accionariado de la Sociedad.

#### **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No se incluye información adicional.

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.**

Con fecha 13 de enero de 2022, la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular 1/2020, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado mientras la Sociedad esté presente en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, con CIF número A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74, 28036 Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

### **5.2. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.**

No aplica.

**5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.**

No aplica.

**ANEXO I Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023**

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

Informe de revisión  
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
Correspondientes al periodo de seis meses finalizado  
el 30 de junio de 2023



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Ibervalles SOCIMI (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.

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, 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.



Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de Consejo de Administración 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.



Fernando Pindado Rubio  
26 de octubre de 2023

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/20719  
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2023

**Nota**

**Balance intermedio resumido consolidado.**

**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.**

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.**

- 1.** Actividad e información general.
- 2.** Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
- 3.** Gestión del riesgo financiero.
- 4.** Información financiera por segmentos.
- 5.** Inmovilizado intangible.
- 6.** Inmovilizado material.
- 7.** Inversiones inmobiliarias.
- 8.** Inversiones consolidadas por el método de la participación.
- 9.** Análisis de instrumentos financieros.
- 10.** Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
- 11.** Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- 12.** Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
- 13.** Débitos y partidas a pagar.
- 14.** Ingresos y gastos.
- 15.** Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
- 16.** Provisiones y contingencias.
- 17.** Consejo de Administración y otras retribuciones.
- 18.** Operaciones con partes vinculadas.
- 19.** Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y Ley 11/2021
- 20.** Hechos posteriores.



**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
A 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Nota	30/06/2023	31/12/2022
<b>Activo No Corriente</b>		<b>306.528</b>	<b>298.537</b>
<b>Inmovilizado Intangible</b>	5	<b>26</b>	<b>12</b>
<b>Inmovilizado material</b>	6	<b>304</b>	<b>276</b>
Mobiliario		106	85
Equipos informáticos		11	7
Elementos de transporte		187	184
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	7	<b>267.194</b>	<b>261.002</b>
<b>Inversiones contab. por el método de la particip.</b>	8	<b>30.513</b>	<b>30.157</b>
<b>Inversiones financieras no corrientes</b>	9	<b>6.698</b>	<b>5.751</b>
<b>Fianzas y depósitos constituidos</b>	9	<b>1.440</b>	<b>986</b>
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	15	<b>353</b>	<b>353</b>
<b>Activo corriente</b>		<b>21.119</b>	<b>24.534</b>
Administraciones Públicas	15	894	681
Clientes y deudores varios	9,1	484	787
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	19.741	23.066
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>327.647</b>	<b>323.071</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2023	31/12/2022
<b>Patrimonio Neto</b>		<b>240.049</b>	<b>234.771</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante</b>	12	<b>225.588</b>	<b>220.337</b>
Capital social		38.478	38.478
Prima de emisión		141.646	141.646
Acciones Propias		(100)	(100)
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		41.572	29.889
Variación del valor razonable del derivado		446	(197)
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante		3.547	10.621
<b>Participaciones no dominantes</b>	12	<b>14.461</b>	<b>14.434</b>
<b>Pasivo no corriente</b>		<b>80.207</b>	<b>81.323</b>
Deudas con entidades de crédito	9,13	69.855	71.368
Fianzas y depósitos recibidos	9,13	3.159	2.665
Pasivos por impuestos diferidos	15	7.193	7.290
<b>Pasivo corriente</b>		<b>7.391</b>	<b>6.977</b>
Deudas con entidades de crédito	9,13	3.177	3.576
Fianzas y depósitos recibidos	9,13	4	4
Proveedores y acreedores varios	9,13	3.462	3.154
Administraciones Públicas	15	748	243
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>327.647</b>	<b>323.071</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA  
CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO  
EL 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	14	<b>6.041</b>	<b>3.157</b>
Ingresos por arrendamientos		5.959	3.107
Ingresos por prestación de servicios		82	50
<b>Var. del valor razonable de las inversiones inmobili</b>	7	<b>1.356</b>	<b>848</b>
<b>Gastos de explotación</b>		<b>(3.067)</b>	<b>(2.755)</b>
Gastos de Personal	14	(630)	(781)
Servicios exteriores	14	(2.017)	(1.789)
Tributos	14	(402)	(303)
Otros gastos de explotación	14	-	48
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	7	8	89
Dotación amortización	5,6	(26)	(19)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.330</b>	<b>1.250</b>
<b>PARTIC. EN RTDOS. EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN</b>	8	<b>17</b>	<b>1.924</b>
<b>RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.</b>	8	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(870)</b>	<b>(429)</b>
Ingresos financieros	14	367	74
Gastos financieros	14	(1.236)	(503)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>3.477</b>	<b>2.725</b>
Impuesto de Sociedades	15	97	(16)
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>		<b>3.574</b>	<b>2.729</b>
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		3.547	2.570
Resultado atribuido a socios externos		27	159
<b>Resultado básico por acción (Euros)</b>		<b>0,09</b>	<b>0,10</b>
<b>Resultado diluido por acción (Euros)</b>		<b>0,09</b>	<b>0,10</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.



**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO  
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en miles de euros)**

**A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO  
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	30/06/2023	30/06/2022
<b>Resultado Neto Consolidado</b>		<b>3.574</b>	<b>2.729</b>
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdb. global del período	9	1.705	(440)
Efecto impositivo		-	(46)
<b>Total Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado</b>		<b>1.705</b>	<b>(486)</b>
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>5.279</b>	<b>2.243</b>
<b>Total Ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante</b>		<b>5.252</b>	<b>2.084</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos</b>		<b>27</b>	<b>159</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.



## IBERVALLES 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 (Expresado en miles de euros)

### A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en miles euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 12)	Autocartera	R.d.o.del ejercicio	Variación del Valor Razonable del Derivado	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	Participac.no dominantes	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</b>	31.476	11.007	20.350	-	10.962	(239)	144.114	14.344	201.192
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	10.621	-	10.621	59	10.709
Otro resultado global del periodo	-	-	(1.164)	-	-	(197)	(1.361)	-	(1.361)
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	(1.164)	-	10.621	(197)	9.260	89	9.348
Distribución del resultado	-	-	10.962	-	(10.962)	-	-	-	-
Aumentos de capital	11.804	53.559	-	-	-	-	65.363	-	65.363
Autocartera	-	-	-	(100)	-	-	(100)	-	(100)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	11.804	53.559	10.962	(100)	(10.962)	-	65.263	-	65.263
<b>SALDO 30 DE ENERO DE 2023</b>	43.280	64.566	31.312	(100)	10.000	(159)	209.377	14.433	294.799
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2023</b>	38.476	11.144	10.114	100	10.431	(44)	209.377	14.433	254.577
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	3.547	-	3.547	27	3.573
Otro resultado global del periodo	-	-	803	-	-	902	1.705	-	1.705
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	803	-	3.547	902	5.252	27	5.279
Distribución del resultado	-	-	10.621	-	(10.621)	-	-	-	-
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	10.621	-	(10.621)	-	-	-	-
<b>SALDO 30 DE JUNIO DE 2023</b>	38.476	11.144	41.937	100	3.547	844	214.629	14.460	240.099

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**  
(Expresado en miles de euros)

		30/06/2023	30/06/2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.814</b>	<b>7.775</b>
Resultado neto consolidado		3.574	2.728
Ajustes al resultado		(974)	(2.308)
- Dotación a la amortización	5,6	26	19
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	(1.356)	(848)
- Participación en rtdos. Sociedades Consol. Método Participación	8	(17)	(1.924)
- Gastos financieros	14	1.236	503
- Ingresos financieros	14	(367)	(74)
- Impuesto de Sociedades	15	(97)	16
<b>Cambios en el fondo de maniobra</b>		<b>814</b>	<b>7.354</b>
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	15	(213)	72
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	15	505	(132)
- Clientes y deudores varios	10	305	(533)
- Proveedores y acreedores varios	13	308	1.131
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	9	(33)	7.005
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	9	(57)	(189)
<b>Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades</b>		<b>15</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(5.260)</b>	<b>(59.846)</b>
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	5, 6, 7	-	(32.639)
- Reformas de inmuebles y adquisición de inmovilizado	5, 6, 7	(4.904)	(1.513)
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios		-	(24.469)
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas		-	(14)
- Adquisición de acciones propias	12	-	(100)
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	8	(356)	(1.111)
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	8	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(1.879)</b>	<b>17.892</b>
<b>Instrumntos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Ampliaciones de capital		-	-
<b>Instrumntos de pasivo financiero</b>		<b>(1.879)</b>	<b>17.892</b>
- Suscripción deudas con entidades de crédito	9	-	19.754
- Devolución deudas con entidades de crédito	9	(1.349)	(1.505)
- Cobro de intereses	14	33	74
- Pago de intereses	9	(564)	(431)
<b>AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>		<b>(3.325)</b>	<b>(34.179)</b>
<b>Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>23.066</b>	<b>37.103</b>
<b>Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>19.741</b>	<b>2.924</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.



## **1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**

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

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

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

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

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

El ámbito de actuación del Grupo en el ejercicio 2023 y 2022 se centra en España y Portugal.

Las cifras contenidas en los presentes estados intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

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

a) Régimen regulatorio

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

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

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte del Grupo de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

En este sentido, se cumplen todos los requisitos necesarios, por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

### **2.1. Bases de presentación**

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, 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

10

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 25 de octubre de 2023. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

## **2.2. Comparación de la información**

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023 se presentan comparativamente con información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

## **2.3. 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 (NIC 8.28):**

- NIIF 17 "Contratos de seguros.
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa.
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables.
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables.
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción.

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



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

**b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación (NIC 8.29):**

Ninguna hasta la fecha.

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

- d) NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.
- e) NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.
- f) NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- g) NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants").
- h) NIC 12 (Modificación) "Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar".
- i) NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming").
- j) NIC 21 (Modificación) "Falta de intercambiabilidad".

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicará con los efectos correspondientes en sus Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

#### **2.4. Uso de estimaciones**

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

### **3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad Dominante se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

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

### **3.1 Gestión del riesgo financiero**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **b) Riesgo de crédito**

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



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

A 30 de junio de 2023, el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por un importe de 13.728 miles de euros (31 de diciembre positivo 17.557 miles de euros). El Grupo cuenta con efectivo y disponibilidad de líneas de crédito suficientes para hacer frente a los importes comprometidos. Durante el mes de julio de 2022 la sociedad ejecutó una ampliación de capital por 20 millones de euros y se formalizó préstamo hipotecario por importe de 20,3 millones de euros sobre dos nuevos inmuebles adquiridos en mayo de 2022 (ver Nota 20).

### **d) Otros riesgos**

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas. Tras una evaluación preliminar de la situación el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia material a causa del mismo.

## **3.2 Gestión del riesgo de capital**

El principal objetivo de la gestión de capital del Grupo es la remuneración adecuada de sus accionistas, manteniendo la estabilidad financiera a corto y largo plazo, y una adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero,

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

calculados como Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto) al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Deuda Financiera	73.032	74.944
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	225.588	220.337
<b>Apalancamiento</b>	<b>32%</b>	<b>34%</b>

Al 30 de junio de 2023 el apalancamiento ha disminuido a un 32% (34% a 31 de diciembre de 2022). No se han adquirido nuevos inmuebles en el periodo de enero a junio 2023.

### 3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

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

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



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

<b>30 de junio de 2023</b>				<b>Miles de euros</b>
<b>Activos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	267.194	267.194
Inversiones contables por met. Participación (Nota 8)	-	-	30.513	30.513
Inversiones financieras no corrientes (Nota 9)	6.227	-	-	6.227
<b>Total activos</b>	<b>6.227</b>	<b>-</b>	<b>297.707</b>	<b>303.934</b>
<b>30 de junio de 2023</b>				
<b>Pasivos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
	-	-	-	-
<b>Total Pasivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>31 de diciembre de 2022</b>				<b>Miles de euros</b>
<b>Activos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	261.002	261.002
Inversiones contables por met. Participación (Nota 8)	-	-	30.157	30.157
Inversiones financieras no corrientes	5.280	-	-	5.280
<b>Total activos</b>	<b>5.280</b>	<b>-</b>	<b>291.159</b>	<b>296.439</b>
<b>31 de diciembre de 2022</b>				<b>Miles de euros</b>
<b>Pasivos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
	-	-	-	-
<b>Total Pasivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
 Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

#### 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

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

Como se menciona en la Nota 14, el Grupo centra su actividad en una tipología homogénea de activos (inmuebles destinados a alquileres de oficinas) que se encuentran ubicados en la misma área geográfica (Península Ibérica), habiendo considerado que gestiona un único segmento.

#### 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo a 01.01.2023	Altas	Bajas	Saldo a 30.06.2023
<b>Coste</b>				
Aplicaciones Informáticas	14	15	-	29
Marca	9	0	-	9
	<b>23</b>	<b>15</b>	-	<b>38</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Amortización acumulada	(11)	(1)	-	(12)
	<b>(11)</b>	<b>(1)</b>	-	<b>(12)</b>
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	-	<b>26</b>

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo a 01.01.2023	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 30.06.2023
<b>Coste</b>				
Mobiliario	155	29	-	184
Equipos informáticos	12	5	-	17
Elementos de Transporte	222	19	-	241
	<b>389</b>	<b>53</b>	-	<b>442</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Mobiliario	(70)	(9)	-	(79)
Equipos informáticos	(5)	(1)	-	(6)
Elementos de Transporte	(38)	(16)	-	(54)
	<b>(113)</b>	<b>(25)</b>	-	<b>(138)</b>
<b>Total</b>	<b>276</b>	<b>28</b>	-	<b>304</b>

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
 Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

El movimiento de bajas de elementos de transporte de 01/01/22 al 31/12/22 refleja una operación de venta de vehículo con un impacto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 5,5 miles de euros.

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el primer semestre del ejercicio 2023 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni durante el primer semestre del ejercicio 2023 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se presentan en Anexo II.

<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>130.033</b>
Adquisiciones de Inmuebles	72.500
Reformas (Capex)	6.713
Variación del valor razonable	6.495
Variación perímetro consolidación	45.261
Traspasos	-
<b>Saldo 31/12/2022</b>	<b>261.002</b>
Reformas (Capex)	4.836
Variación del valor razonable	1.356
<b>Saldo 30/06/2023</b>	<b>267.194</b>

“Reformas (Capex)” incluye el coste de las reformas y mejoras que se han llevado a cabo, principalmente, en los inmuebles de Josefa Valcárcel 24, Alcalá 506, Ulises 16 y Valentín Beato 22 de Madrid, durante primer semestre de 2023 y de Avenida de Bruselas 7 de Alcobendas y Porto Pi 8 de Palma de Mallorca a cierre de ejercicio 2022.



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

“Adquisiciones de inmuebles” incluye la compra de los edificios de Josefa Valcárcel 24, Alcalá 506 y Ulises 16 en Madrid a diciembre 2022.

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

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

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

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

	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos por arrendamientos	5.959	3.107
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(1.431)	(1.106)
<b>TOTAL</b>	<b>4.529</b>	<b>2.001</b>

#### b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A cierre del primer semestre del ejercicio de 2023 y 2022, el capítulo “ingresos por arrendamientos” proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (véase Nota 14).

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

Cobros futuros mínimos	30/06/2023	30/06/2022
En un año	10.108	3.800
Entre uno y dos años	6.445	3.107
Entre dos y tres años	4.520	2.244
Entre tres y cuatro años	3.150	1.904
Entre cuatro y cinco años	1.445	869
Más de cinco años	5.063	1.546
<b>TOTAL</b>	<b>30.731</b>	<b>15.470</b>

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

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

### c) Seguros

El Grupo contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

### d) Obligaciones

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

### e) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de 2022.

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

	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>210.514</b>	<b>267.194</b>	<b>207.906</b>	<b>261.002</b>

Los expertos independientes han utilizado como método principal para la estimación del valor razonable el de la renta (descuento de flujos de caja), el cual ha sido, en su caso, contrastado con los métodos del mercado (comparación) y/o coste de reposición cuando la observación de las hipótesis no ha sido directa. En el caso de que las hipótesis para la estimación de los flujos de caja no fuesen directa o indirectamente observables con fiabilidad, se ha utilizado directamente el Método de la Comparación o el Método del Coste de Reposición.

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

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



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

- Valor presente de los flujos de caja explícitos:
  - o Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles derivadas de los contratos de alquiler actuales, netas de los gastos de explotación a cargo del grupo.
  - o El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado de acuerdo con las fechas de vencimiento contratos de alquiler actuales y sus potenciales renovaciones.
- Valor presente del Valor de salida:
  - o El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección
  - o El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima aplicando el Método de Mercado, mediante la obtención del valor razonable de comparables ajustado con rentabilidades de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito.

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

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 30 de junio de 2023, se han utilizado tasas comprendidas entre un 3,25% y un 8,00% (entre un 3,25% y un 6,00% a 31 de diciembre de 2022).

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

30/06/2023	Tasa de descuento	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(2.632)	2.734
Impacto en Resultado antes de impuestos	(2.632)	2.734

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

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

	30/06/2023	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(8.624)	7.828
Impacto en Resultado antes de impuestos	(8.624)	7.828

	31/12/2022	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(6.599)	7.395
Impacto en Resultado antes de impuestos	(6.599)	7.395

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el IVIMA o en el correspondiente organismo público de la Comunidad autónoma donde se ubique el activo (Nota 9).

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los inmuebles que se relacionan a continuación son garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito (véase Nota 9).

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

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



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)	
<b>Actividad principal</b>	Adquisición, venta y alquiler de viviendas
<b>Nacionalidad</b>	Española
<b>% de participación</b>	
<b>31/12/2022</b>	23,86%
<b>30/06/2023</b>	24,22%

El movimiento experimentado en el primer semestre de 2023 y en el ejercicio 2022 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)	
<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>24.674</b>
Adiciones del ejercicio	2.312
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	3.171
<b>Saldo 31/12/2022</b>	<b>30.157</b>
Adiciones del ejercicio	339
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	17
<b>Saldo 30/06/2023</b>	<b>30.513</b>

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

### 9. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### a) Análisis por categorías

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

Activo	ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	27	27
Otros activos financieros	6.227	5.280	-	-	-	-
Créditos a otras entidades	-	-	444	444	-	-
<b>Inversiones financieras no corrientes</b>	<b>6.227</b>	<b>5.280</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	1.440	986	-	-
<b>Total activos financieros, no corrientes</b>	<b>6.227</b>	<b>5.280</b>	<b>1.884</b>	<b>1.430</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

Activo	ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Cientes y deudores varios (Nota 10)	-	-	484	787	-	-
<b>Total activos financieros, corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>484</b>	<b>787</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Las "Inversiones contabilizadas por el método de la participación" se desglosan en la Nota 8.

"Otros activos financieros a largo plazo a valor razonable con cambios en otro resultado global" incluye, a 30 de junio de 2023, una participación del 2,55% en Árima Real Estate Socimi (2,48% a 31 de diciembre de 2022).

El movimiento de la inversión en acciones de Arima Real State Socimi, SA es el siguiente:



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

Inversión en acciones Arma Real State SOCIMI	
Saldo 31/12/2021	5.690
Adiciones del ejercicio	308
Variación en Valor Razonable Período	(718)
Saldo 31/12/2022	5.280
Adiciones del ejercicio	143
Variación en Valor Razonable Período	803
Saldo 30/06/2023	6.227

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

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

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

	30/06/2023	31/12/2022
Valor neto de la participación en libros	27	27
Capital	28	27
Resultados ejercicios anteriores	(1.928)	(1.364)
Resultado ejercicio	(29)	(302)
Patrimonio neto	(1.929)	(1.639)



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

“Instrumentos de patrimonio financiero, a coste amortizado”, incluye los saldos al cierre de créditos a las sociedades que se relacionan a continuación:

	30/06/2023	31/12/2022
Residences Turist Isly, S.A.	2.017	2.017
Deterioro cto. Residences Turist Isly, S.A.	(1.659)	(1.659)
Promoción "El plantío" Alicante	61	61
Otros	25	25
<b>Total créditos a otras entidades</b>	<b>444</b>	<b>444</b>

En el ejercicio 2020 el Grupo deterioró el crédito de Residences Turist Isly, S.A. (RTI) debido a la disminución del precio de mercado de los apartamentos terminados de la promoción inmobiliaria de dicha sociedad. Al 30 de junio de 2023 se habían vendido la totalidad de los inmuebles correspondientes a RTI.

No se ha recibido el cobro del total del importe adeudado a falta de trámites administrativos (quitus), por lo que, al no tener certeza del importe del pago a recibir, se procede a mantener la provisión.

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

## a.2) Pasivos financieros

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

PASIVO	PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Deudas con entidades de crédito	-	-	69.855	71.368	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	3.159	2.665	-	-
<b>Total pasivos financieros, no corrientes</b>	-	-	<b>73.014</b>	<b>74.033</b>	-	-

PASIVO	PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Deudas con entidades de crédito	-	-	3.177	3.576	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	4	4	-	-
Proveedores y acreedores varios (Nota 13)	-	-	3.462	3.154	-	-
<b>Total pasivos financieros, corrientes</b>	-	-	<b>6.643</b>	<b>6.734</b>	-	-

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

- Préstamo con garantía hipotecaria de 5 inmuebles ubicados en España que supone una reestructuración de la financiación de la Sociedad Dominante por importe de 29.607 miles de euros, con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado (véase Nota 7). Dicho préstamo, cuyo saldo a 30 de junio de 2023 es de 28.235 miles de euros y 31 de diciembre de 2022 es de 28.627 miles de euros, incluyendo la provisión de intereses, fue suscrito en 2020 con el objeto de reestructurar la deuda con entidades de crédito con garantía hipotecaria suscrita en ejercicios anteriores.
- Línea de Crédito de 62.000 miles de Euros como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. En mayo de 2022 el Grupo dispuso de 19.754 miles de euros para la adquisición de los inmuebles de Josefa Valcarcel 24 y Alcalá 506. En el mes de julio de 2022 formalizó un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 20.300 miles de euros desglosado en la Nota 20).
- Línea de Crédito de 3.000 miles de euros para operativa diaria con un tipo de interés de mercado.

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

- Préstamo con garantía hipotecaria concedido en 2019 por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo a cierre del primer semestre de 2023 de 9.870 miles euros (31 diciembre de 2022 de 10.230 miles euros) con vencimiento en enero de 2031.
- Préstamo con garantía hipotecaria concedido 2009 por importe de 1.500 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2022 y primer semestre de 2023 de 585 miles euros con vencimiento noviembre de 2026.

En el mes de octubre de 2021, la Sociedad Dominante suscribió con una entidad financiera un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 4.000 miles de euros, con el objeto de financiar la adquisición del inmueble Valentín Beato 22. Dicho préstamo tiene una duración de 15 años. El saldo vivo al 30 de junio de 2023 es de 4.000 miles de euros.

Todos los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,4% anual.

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

La Sociedad VC Plaza Castilla, SL dispone de un leasing inmobiliario por importe de 10.818 miles de euros a 30 de junio de 2023.

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

## **b) Análisis por vencimientos**

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

### **b.1) Activos financieros:**



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

Activos financieros	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	Años Posteriores	Total
<b>30/06/2023</b>							
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Créditos empresas del grupo	-	444	-	-	-	-	444
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	-	388	167	126	50	709	1.440
<b>Inversiones Financieras</b>							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	6.227	6.227
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	484	-	-	-	-	-	484
<b>TOTAL</b>	<b>484</b>	<b>832</b>	<b>167</b>	<b>126</b>	<b>50</b>	<b>6.983</b>	<b>8.632</b>

Activos financieros	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	Años Posteriores	Total
<b>31/12/2022</b>							
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Créditos empresas del grupo	33	411	-	-	-	-	444
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	219	394	167	126	50	30	986
<b>Inversiones Financieras</b>							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	5.280	5.280
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	787	-	-	-	-	-	787
<b>TOTAL</b>	<b>1.039</b>	<b>805</b>	<b>167</b>	<b>126</b>	<b>50</b>	<b>5.337</b>	<b>7.524</b>

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

<b>Inversión en acciones Arima Real State SOCIMI</b>	
<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>5.690</b>
Adiciones del ejercicio	308
Variación en Valor Razonable Período	(718)
<b>Saldo 31/12/2022</b>	<b>5.280</b>
Adiciones del ejercicio	143
Variación en Valor Razonable Período	803
<b>Saldo 30/06/2023</b>	<b>6.227</b>

## b.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros 30/06/2023	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	Años Posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	3.177	4.723	11.400	4.288	4.162	45.286	73.036
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fianzas y Depósitos Constituidos</b>							
Fianzas y Depósitos Constituidos	4	1.898	204	220	62	771	3.159
<b>Acreedores comerciales</b>							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	3.462	-	-	-	-	-	3.462
<b>TOTAL</b>	<b>6.643</b>	<b>6.621</b>	<b>11.604</b>	<b>4.508</b>	<b>4.224</b>	<b>46.057</b>	<b>79.657</b>

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

Pasivos financieros 31/12/2022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	Años Posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	3.576	4.723	11.400	4.288	4.162	46.795	74.944
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fianzas y Depósitos Constituidos</b>							
Fianzas y Depósitos Constituidos	216	1.898	204	220	62	69	2.669
<b>Acreedores comerciales</b>							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	3.154	-	-	-	-	-	3.154
<b>TOTAL</b>	<b>6.946</b>	<b>6.621</b>	<b>11.604</b>	<b>4.508</b>	<b>4.224</b>	<b>46.864</b>	<b>80.767</b>

## 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

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

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto" del balance recoge en ambos periodos el importe de la inversión a valor razonable en Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Bajo el epígrafe créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo a largo plazo a la Sociedad Residences Turist Isly, S.A.

El importe registrado bajo el epígrafe de Fianzas recoge las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

A cierre del primer semestre de 2023 el saldo de tesorería en bancos y caja asciende a 19.741 miles de euros (23.066 al 31 de diciembre de 2022), de los cuales 15.776 miles de euros (16.878 al 31 de diciembre de 2022) se encontraban colocados en pagarés con vencimientos inferiores a 3 meses emitidos por entidades españolas en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF). El Grupo tenía limitada la disponibilidad de dicho depósito.

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

Al 30 de junio de 2023, el capital social de la Sociedad Dominante es de 38.478 miles de euros y está representado por 38.477.639 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad Dominante era también de 38.478 miles de euros.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

#### b) Acciones Propias:

A cierre del primer semestre de 2023 la Sociedad Dominante poseía acciones propias por importe de 100 miles de euros equivalentes a 18.059 acciones nominativas vendidas a un precio de 5,54 euros/acción.

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

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:

Reservas	30/06/2023	31/12/2022
Reserva Legal	1.578	1.578
Reservas en sociedades consolidadas	14.273	11.102
Otras reservas de la Sociedad Dominante	25.721	17.209
<b>Total reservas</b>	<b>41.572</b>	<b>29.889</b>

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

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



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Reservas en sociedades consolidadas	30/06/2023	31/12/2022
Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario (Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario)	6.973	6.973
VC Plaza Castilla, SL	-	-
Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)	7.300	4.129
<b>Total reservas en sociedades consolidadas</b>	<b>14.273</b>	<b>11.102</b>

c) Valor neto de los activos por acción

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

NAV / Acción	30/06/2023	31/12/2022
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	225.588	220.337
Ajustes	-	-
<b>NAV</b>	<b>225.588</b>	<b>220.337</b>
Nº de acciones en circulación	38.377.639	38.377.639
<b>NAV/Acción</b>	<b>5,88</b>	<b>5,74</b>

d) Ganancias por acción

Resultado básico por acción:

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

Resultado Básico por Acción	30/06/2023	30/06/2022
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	3.547	2.570
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	38.377.639	26.574.359
<b>Resultado básico por acción</b>	<b>0,09</b>	<b>0,10</b>



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

### Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023.

## 13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
 Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2023	31/12/2022
<b>Pasivo no corriente a coste amortizado</b>		
Deudas con entidades de crédito	69.855	71.368
Fianzas y depósitos recibidos	3.159	2.665
	<b>73.014</b>	<b>74.033</b>

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2023	31/12/2022
<b>Pasivo corriente a coste amortizado</b>		
Deudas con entidades de crédito	3.177	3.576
Fianzas y depósitos recibidos	4	4
Proveedores y acreedores varios	3.462	3.154
	<b>6.643</b>	<b>6.734</b>

## 14. INGRESOS Y GASTOS

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

#### Ingresos por arrendamientos

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

	30/06/2023	%	30/06/2022	%
España	4.808	80,68%	2.956	95,14%
Portugal	1.152	19,32%	151	4,86%
<b>TOTAL</b>	<b>5.959</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.107</b>	<b>100,00%</b>

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

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7.

#### Ingresos por prestación de servicios

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

### b) Gastos de Personal

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
 Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

	30/06/2023	30/06/2022
Sueldos y salarios	553	735
Indemnizaciones	-	-
Seguridad social	77	46
<b>TOTAL</b>	<b>630</b>	<b>781</b>

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

	30/06/2023			30/06/2022		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	4	-	4	4	-	4
Titulados superiores	2	3	5	3	-	3
Administrativos y otros	-	2	2	-	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>9</b>

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

### c) Servicios exteriores

A continuación, se desglosan los gastos de servicios exteriores:

	30/06/2023	30/06/2022
Arrendamientos	124	58
Mantenimiento	289	121
Gastos de comunidad	119	288
Servicios profesionales in	870	674
Primas de seguros	80	35
Suministros	268	120
Publicidad	70	11
Servicios diversos	196	482
<b>TOTAL</b>	<b>2.017</b>	<b>1.789</b>

### d) Resultado Financiero

El resultado financiero del Grupo se desglosa como sigue:



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

RESULTADO FINANCIERO	30/06/2023	30/06/2022
<b>Resultado Enajenación Instrumentos financieros</b>	-	-
<b>Ingresos financieros</b>	<b>367</b>	<b>74</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.236)</b>	<b>(503)</b>
	<b>(870)</b>	<b>(429)</b>

Los ingresos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

Ingresos Financieros	30/06/2023	30/06/2022
Dividendos Inversa Prime	42	-
Beneficio Tenencia Deuda CP	289	61
Intereses sobre préstamos	34	13
Intereses cuenta corriente	3	-
<b>TOTAL</b>	<b>367</b>	<b>74</b>

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

Gastos Financieros	30/06/2023	30/06/2022
De préstamos hipotecarios y otras financiaciones	(1.019)	(367)
De avales emitidos	(2)	(2)
Otros gastos financieros	(215)	(134)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.236)</b>	<b>(503)</b>

## 15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

### Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

A fecha de cierre del semestre de 2023, se encuentra pendiente de adquirir firmeza una liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.007. Con fecha 16 de marzo de 2.020, el Tribunal Económico Administrativo Central dictó resolución desestimatoria a la reclamación interpuesta contra el acta de inspección por el Impuesto y período citado. En forma y plazo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional. La Sociedad Dominante y sus asesores fiscales no consideran a fecha de cierre del primer semestre de 2023 como necesaria su provisión.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	30/06/2023	31/12/2022
<b>Deudores</b>	<b>894</b>	<b>681</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	894	681
<b>Acreedores</b>	<b>748</b>	<b>243</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas	748	243

Los saldos deudores de administraciones públicas corresponden a IVA soportado pendiente de liquidación.

Los saldos acreedores corresponden a IVA repercutido pendiente de liquidación, retenciones de IRPF realizadas a personal y profesionales, así como las cuotas de la Seguridad Social retenidas a empleados.

## 16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

### Pasivos contingentes y contingencias

El Grupo no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus empleados y/o administradores.

## 17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

### Retribución a los miembros del Consejo de Administración

En los periodos terminados a 30/06/23 y 31/12/22 los miembros del Consejo de Administración que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe de 117 miles de euros y 233 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente el cargo de Presidente Ejecutivo y Consejeros Ejecutivos se encuentran remunerados en el período de enero a junio de 2023, por un importe total de 100 miles de euros (2022 importe 200 miles de euros).

A fecha de cierre de 30/06/23 y del 31/12/22 no tienen concedidos anticipos o créditos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los periodos terminados a 30/06/23 y 31/12/22, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

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

## 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas por el Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2023 y 2022 se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las operaciones con partes vinculadas de dichos ejercicios es el siguiente:

Ingresos y Gastos	30/06/2023		30/06/2022	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
<b>Partes Vinculadas</b>				
Inversa Prime SOCIMI S.A	45	-	45	-
Norforest, S.L.	15	-	18	-
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	107	428	92	439
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	1	-	-	-
Finca La Rinconada S.L.	-	11	-	-
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	4	2	-	8
Win Soto S.L.	-	-	-	198
VC Plaza Castilla, SL	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>440</b>	<b>155</b>	<b>645</b>

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

Los servicios recibidos de Norforest, S.L. corresponden a reformas y rehabilitación de inmuebles propiedad de la Sociedad Dominante. Parte de dichos servicios se han capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias (ver Nota 7).

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

Los saldos al cierre del primer semestre del ejercicio 2023 y 2022 con partes vinculadas son los siguientes:

	30/06/2023	31/12/2022
<b>Saldos de Activo con Partes Vinculadas</b>	<b>361</b>	<b>363</b>
<b>Créditos a largo plazo</b>	<b>358</b>	<b>358</b>
Residences Turist Isly, S.A.*	358	358
<b>Créditos a corto plazo</b>	<b>25</b>	<b>24</b>
Intereses créditos Fondo Inmobiliario IMOTUR	25	24
<b>Clientes y Deudores</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	3	3
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	1
Norforest, S.L.	1	1
Simancas 120 C.B	-	0
<b>Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas</b>	<b>191</b>	<b>83</b>
<b>Proveedores y Acreedores</b>	<b>191</b>	<b>83</b>
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	190	71
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	1	12

\* Neto de Provisión por deterioro en importe de 1.659 miles de euros

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

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

1. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Véase apartado siguiente

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



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

	31.12.22	Altas	30.06.23
Anteriores a aplicación régimen SOCIMI	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo general	-	-	-
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	(18.665)	375	(18.290)
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>(8.731)</b>	<b>375</b>	<b>(8.356)</b>

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

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

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

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

- Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere los números 3 y 4 anteriores.

No aplicable, la sociedad dominante no ha repartido dividendos.

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Local Comercial	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 – Madrid	Oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Oficinas	06/1996 (*)
7	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Terreno	09/2019
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Vivienda	04/2004
9	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
10	Alcalá 506	Calle Alcalá 506, Madrid	Oficinas	05/2022
11	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24, Madrid	Oficinas	05/2022
12	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18, Madrid	Oficinas	12/2022

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

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

Véase Anexo 1

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

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

A la fecha de formulación, la Sociedad Dominante no cumple con este requisito aunque se estima que se cumplirá dentro del periodo transitorio de dos años desde la comunicación de la adhesión al régimen de SOCIMIs.

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

En los períodos finalizados a 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 no se ha dispuesto de reservas por parte de la Sociedad Dominante.



## IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

### 20. HECHOS POSTERIORES

Desde el 30 de junio de 2022 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se ha producido los siguientes hechos significativos:

- Venta a tercero, del Terreno de Dueñas, por un precio de 1.710.000 Euros, el día 27 de julio de 2023.
- Venta a tercero, del Edificio Duero en Calle Basauri 6, por un precio de 6.200.000 Euros, el día 15 de septiembre de 2023.



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

### ANEXO 1:

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

Fechas de adquisición participación Inversa Príme SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)					
Hasta 31 de Diciembre 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos	Primer Semestre 2023	Nº de títulos
16/07/2020	2.000	03/01/2022	700	29/03/2023	50.000
06/08/2020	1.000	04/01/2022	12.000	11/04/2023	50.000
17/09/2020	4.465	05/01/2022	7.000	12/04/2023	46.000
18/09/2020	4.386	06/01/2022	7.000	19/04/2023	5.000
22/09/2020	30.399	07/01/2022	16.553	21/04/2023	5.000
25/09/2020	12.735	10/01/2022	6.747	24/04/2023	16.000
28/09/2020	4.465	18/01/2022	29.000	24/04/2023	2.000
29/09/2020	4.386	20/01/2022	100.000	12/05/2023	4.000
16/10/2020	4.390	20/01/2022	50.000	16/05/2023	5.000
27/10/2020	4.390	21/01/2022	100.000	19/05/2023	1.000
29/10/2020	7.754.418	24/01/2022	11.739	01/06/2023	2.000
29/10/2020	1.750	25/01/2022	500	05/06/2023	3.000
23/11/2020	100.000	31/01/2022	3.000	13/06/2023	50.000
30/11/2020	200	02/02/2022	500	14/06/2023	8.750
01/12/2020	1.000	02/02/2022	250	16/06/2023	10.185
15/12/2020	1.200	04/02/2022	300	19/06/2023	6.065
16/12/2020	200	07/02/2022	62.000	23/06/2023	2.000
17/12/2020	1.000	08/02/2022	63.200	26/06/2023	10.500
12/02/2021	200	11/02/2022	1.000	27/06/2023	1.500
25/02/2021	308.549	15/02/2022	6.000		
10/03/2021	15.535	16/02/2022	300		
12/04/2021	4.386	18/03/2022	20.000		
28/04/2021	69.852	21/03/2022	483		
30/04/2021	14.019	21/03/2022	10.517		
08/06/2021	64.599	22/03/2022	700		
28/06/2021	39.256	22/03/2022	100		
02/07/2021	25.000	23/03/2022	500		
05/07/2021	92.431	24/03/2022	5.000		
06/07/2021	220.000	28/03/2022	5.000		
07/07/2021	789	28/03/2022	10.000		
07/07/2021	3.000	30/03/2022	15.697		
07/07/2021	6.884.800	06/04/2022	10.000		
09/07/2021	47.800	11/04/2022	10.000		
09/07/2021	150	13/04/2022	35.810		
12/07/2021	32.760	14/04/2022	16.810		
14/07/2021	33.312	21/04/2022	5.000		
19/07/2021	14.646	26/04/2022	10.000		
19/07/2021	18.338	27/04/2022	10.000		
20/07/2021	20.354	28/04/2022	10.000		
21/07/2021	100.000	29/04/2022	242		
22/07/2021	40.000	02/05/2022	1.000		
23/07/2021	774	03/05/2022	9.758		
23/07/2021	10.000	04/05/2022	38.942		
26/07/2021	27.066	05/05/2022	1.058		
27/07/2021	5.836	17/06/2022	99.734		



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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)					
Hasta 31 de Diciembre 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos	Primer Semestre 2023	Nº de títulos
27/07/2021	80.000	20/06/2022	1.500		
28/07/2021	20.000	21/06/2022	20.000		
28/07/2021	1.000	22/06/2022	1.500		
29/07/2021	92.940	23/06/2022	500		
30/07/2021	59.960	29/06/2022	50.000		
02/08/2021	10.000	05/07/2022	20.000		
03/08/2021	11.000	07/07/2022	20.000		
04/08/2021	12.000	13/07/2022	2.556		
04/08/2021	400	14/07/2022	1.100		
05/08/2021	18.764	15/07/2022	500		
06/08/2021	2.500	18/07/2022	7.285		
06/08/2021	9.064	18/07/2022	844		
09/08/2021	829	19/07/2022	2.715		
12/08/2021	1.029	22/07/2022	985		
17/08/2021	1.000	25/07/2022	9.015		
18/08/2021	800	03/08/2022	3.781		
19/08/2021	5.000	08/08/2022	1.300		
20/08/2021	2.700	29/09/2022	1.800		
24/08/2021	8.588	29/09/2022	24.269		
25/08/2021	3.554	30/09/2022	7.400		
30/08/2021	3.666	05/10/2022	500		
31/08/2021	1.000	11/10/2022	500		
01/09/2021	10.530	13/10/2022	5.000		
02/09/2021	9.804	14/10/2022	100.000		
03/09/2021	15.000	14/10/2022	387.062		
14/09/2021	28.000	14/10/2022	10.000		
15/09/2021	15.200	14/10/2022	300.000		
16/09/2021	6.800	26/10/2022	600		
18/10/2021	5.600	28/10/2022	500		
21/10/2021	52.600	31/10/2022	1.500		
02/11/2021	21.468	02/11/2022	1.000		
04/11/2021	20.000	02/11/2022	200		
16/11/2021	5.224	03/11/2022	1.000		
17/11/2021	28.000	21/11/2022	10.000		
18/11/2021	11.000	21/11/2022	10.000		
19/11/2021	5.776	21/11/2022	3.375		
06/12/2021	27.637	25/11/2022	16.625		
10/12/2021	40.000	29/11/2022	10.000		
15/12/2021	1.000	06/12/2022	972		
20/12/2021	50.000	15/12/2022	9.028		
23/12/2021	2.030	22/12/2022	7.000		
27/12/2021	47.970				
28/12/2021	4.860				
28/12/2021	10.000				
30/12/2021	49.950				



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.					
Hasta 31 de	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos	Primer Semestre	Nº de títulos
Diciembre 2022				2023	
01/04/2020	3.000	25/02/2022	1.753	06/01/2023	9.403
01/04/2020	263	02/03/2022	668	09/01/2023	597
01/04/2020	2.000	04/03/2022	37	13/01/2023	35
01/04/2020	2.000	18/08/2022	10.000	16/01/2023	25
02/04/2020	286	12/09/2022	3	25/01/2023	9.940
02/04/2020	2.000	15/09/2022	10		
02/04/2020	4.000	19/09/2022	9.987		
02/04/2020	1.500	27/12/2022	9.545		
03/04/2020	11.812	28/12/2022	10.455		
03/04/2020	2.000				
03/04/2020	2.000				
03/04/2020	14.782				
03/04/2020	19				
06/04/2020	155				
06/04/2020	3.000				
06/04/2020	3.000				
09/04/2020	8.000				
09/04/2020	2.000				
14/05/2020	80.000				
20/05/2020	1.826				
21/05/2020	574				
23/06/2020	564				
25/06/2020	7.840				
25/06/2020	1.400				
26/06/2020	1.332				
30/06/2020	50.000				
30/06/2020	80				
07/07/2020	770				
07/07/2020	1.800				
07/07/2020	105				
08/07/2020	46				
13/07/2020	10.000				
14/07/2020	8.541				
16/07/2020	6.000				
20/07/2020	144				
20/07/2020	5.000				
21/07/2020	8.000				
21/07/2020	1.612				
22/07/2020	3.772				
22/07/2020	10.000				
23/07/2020	138				
27/07/2020	3.000				
31/07/2020	21				
04/08/2020	5				
06/08/2020	2.995				

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.					
Hasta 31 de Diciembre 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos	Primer Semestre 2023	Nº de títulos
06/08/2020	3.000				
06/08/2020	5.000				
07/08/2020	2.852				
07/08/2020	17.976				
10/08/2020	786				
07/09/2020	1.900				
11/09/2020	19				
14/09/2020	81				
16/09/2020	200				
16/09/2020	1.000				
24/09/2020	183.317				
29/09/2020	82				
29/09/2020	55.741				
30/09/2020	183				
01/10/2020	434				
01/10/2020	13.300				
02/10/2020	316				
02/10/2020	3.193				
05/10/2020	5.124				
05/10/2020	1.003				
07/10/2020	4.854				
09/10/2020	44				
12/10/2020	789				
13/10/2020	12				
14/10/2020	39.813				
27/10/2020	9.537				
28/10/2020	532				
28/10/2020	3.000				
28/10/2020	3.000				
29/10/2020	2.468				
29/10/2020	3.000				
02/11/2020	948				
11/11/2020	2.000				
11/11/2020	2.000				
11/11/2020	1.052				
09/12/2020	1.408				
09/12/2020	814				
09/12/2020	3.500				
10/12/2020	4.278				
11/12/2020	61				
04/01/2021	2.969				
06/01/2021	4.900				
07/01/2021	6.707				
08/01/2021	923				
11/01/2021	87				



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Expresadas en miles de euros)

## Anexo II Datos de los inmuebles propiedad del Grupo

- A 30 de junio de 2023:

Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición	
<b>ESPAÑA</b>					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 - Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 96, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Urbana	Alquiler oficinas	06/1996 (*)
7	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
8	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 46, Alcobendas, Madrid	Urbana	Pte. promoción	09/2019
9	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
10	Parcelas Dueñas	Dueñas (Palencia)	Rústica	Pte. promoción	
11	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
12	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
13	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
14	Hotel Via Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
<b>PORTUGAL</b>					
15	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

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

- A 31 de diciembre de 2022:

Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición	
<b>ESPAÑA</b>					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 - Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 96, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Urbana	Alquiler oficinas	06/1996 (*)
7	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
8	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 46, Alcobendas, Madrid	Urbana	Pte. promoción	09/2019
9	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
10	Parcelas Dueñas	Dueñas (Palencia)	Rústica	Pte. promoción	
11	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
12	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
13	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
14	Hotel Via Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
<b>PORTUGAL</b>					
15	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

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