

Ibervalles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 81% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.d.1, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 6.495 miles de euros, según lo descrito en la nota 8. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 261.002 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.d.1 y 8.e de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

En el cálculo de los valores, el Grupo considera factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente, asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento y las rentas estimadas de mercado llegando a una valoración final.

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

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

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

30 de marzo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06512

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Ibervalles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

Nota

Balance consolidado.

Cuenta de resultados consolidada.

Estado del resultado global consolidado.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

Estado de flujos de efectivo consolidado.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

	Capital (Nota 13)	Prima de Emisión (Nota 13)	Canancias acumuladas y Otras reservas (Nota 13)	Autocartera	Pdo. del ejercicio	Variación del valor razonable del derivado	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	Participac. no dominantes	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	23.514	73.747	13.706	-	(14.260)	-	116.768	12.274	129.042
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	10.962	-	10.962	188	11.150
Otro resultado global del período	-	-	585	-	-	-	585	-	585
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	585	-	10.962	-	11.547	188	11.735
Distribución del resultado	-	-	(14.260)	-	14.260	-	-	-	-
Aumentos de capital	3.160	14.340	-	-	-	-	17.500	1.884	19.384
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	3.160	14.340	-	-	-	-	17.500	1.884	19.384
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2021	26.674	88.087	20.091	-	10.962	-	145.814	14.346	160.160
SALDO 1 DE ENERO DE 2022	26.674	88.087	20.091	-	10.962	-	145.814	14.346	160.160
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	10.621	-	10.621	89	10.710
Otro resultado global del período	-	-	(1.164)	-	-	(197)	(1.361)	-	(1.361)
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.164)	-	10.621	(197)	9.260	89	9.349
Distribución del resultado	-	-	10.962	-	(10.962)	-	-	-	-
Aumentos de capital	11.804	53.559	-	-	-	-	65.363	-	65.363
Autocartera	-	-	-	(100)	-	-	(100)	-	(100)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	11.804	53.559	10.962	(100)	(10.962)	-	65.263	-	65.263
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2022	38.478	141.646	29.883	(100)	10.621	(197)	220.337	14.434	234.771

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



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

		31/12/2022	31/12/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		10.876	1.968
Resultado neto consolidado		10.710	11.150
Ajustes al resultado		(8.465)	(9.387)
- Dotación a la amortización	5,6	37	123
- Pérdidas/Ganancias por enajenación de activos	7	-	29
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	(6.495)	(19.776)
- Resultado enajenación Inv. Cons. Método de la Participación			13231
- Participación en rtodos. Sociedades Consol. Método Participación	8	(3.171)	(3.525)
- Resultado enajenación Instrumentos Financieros	9	-	-
- Deterioro de instrumentos financieros	9	-	-
- Gastos financieros	14	1.377	776
- Ingresos financieros	14	(130)	(47)
- Impuesto de Sociedades	15	(83)	(197)
Cambios en el fondo de maniobra		8.631	206
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	15	(16)	187
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	15	111	15
- Clientes y deudores varios	10	(360)	(26)
- Proveedores y acreedores varios	13	1.538	29
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	9	7.184	-
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	9	173	-
Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades		-	-
- Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades	15	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(106.248)	22.246
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	5, 6, 7	(72.500)	(12.051)
- Reformas de inmuebles y adquisición de inmovilizado	5, 6, 7	(6.929)	(1.324)
- Enajenación de inversiones inmobiliarias e inmovilizado	5, 6, 7	76	62
- Inversión en instrumentos de patrimonio			(3.314)
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios		(24.469)	-
- Inversión en sociedades dependientes	9	-	-
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas		(14)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio	9		538
- Cobro de créditos	9		4.430
- Otorgamiento de créditos y depósitos bancarios	9		(5.624)
- Adquisición de acciones propias	12	(100)	-
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	8	(2.312)	(11.189)
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	8		50.717
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		81.336	11.376
Instrumentos de patrimonio		65.363	19.384
- Ampliaciones de capital		65.363	19.384
Instrumentos de pasivo financiero		15.973	(8.008)
- Suscripción deudas con entidades de crédito	9	20.368	2.563
- Devolución deudas con entidades de crédito	9	(3.148)	(5.833)
- Suscripción deudas con Socios	9		-
- Devolución deudas con Socios	14		(4.010)
- Cobro de intereses	14	130	47
- Pago de intereses	9	(1.377)	(776)
- Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros	9		-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		(14.037)	35.590
Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio		37.103	1.514
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio		23.066	37.103

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



1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL DEL GRUPO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Uso de estimaciones

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% (véase nota 1).

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

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

Acuerdos conjuntos y control conjunto

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

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

c) Normas, modificaciones e interpretaciones

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

d) Normas de registro y valoración

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

d.1) Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material e intangible

Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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



Inmovilizado material

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

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

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

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

d.2) Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando el Grupo es el arrendador:

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

d.3) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

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

Valoración posterior

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

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

IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

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

Cancelación

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

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

Intereses recibidos de activos financieros:



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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros:

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

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

d.4) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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



Valoración posterior

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

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

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

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

Préstamos y créditos

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

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

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

Cancelación

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

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

d.5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

d.6) Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Ibervalles estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Ibervalles en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d.8) Información financiera por segmentos

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

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

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

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

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

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

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

d.9) Ingresos y gastos

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

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

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

d.10) Transacciones con partes vinculadas

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

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

d.11) Acciones propias

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

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

d.12) Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.



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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

d.13) Indemnizaciones por despido

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

d.14) Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d.15) Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

Resultado diluido por acción

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



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

e) Imagen fiel

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

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

f) Principios de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

Acuerdos conjuntos

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

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

g) Estacionalidad

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

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

Como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante se haya reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el



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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

4. CÁLCULO DEL VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

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

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

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

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

31 de diciembre de 2022				Miles de euros
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

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

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



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

Total Pasivos

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

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado básico por acción

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

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

Resultado diluido por acción

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

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

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

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

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

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



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

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

a) Pérdidas por deterioro

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

b) Bienes totalmente amortizados

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

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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



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

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

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

(*) Excluye gastos de estructura

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

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

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

c) Seguros

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



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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

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

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

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	207.906	261.002	102.964	130.033

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

(*) Incorporados en el ejercicio 2022

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

9. INVERSIONES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

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

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

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

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

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

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



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

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

10. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	31/12/2022	31/12/2021
Residences Turist Isly, S.A.	2.017	3.051
Deterioro cto. Residences Turist Isly, S.A.	(1.659)	(1.659)
Promoción "El plantío" Alicante	61	204
Otros	25	-
Total créditos a otras entidades	644	1.595

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

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

a.2) Pasivos financieros

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

PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE						
PASIVO	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito	-	-	71.368	42.749	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	2.665	841	-	-
Total pasivos financieros no corrientes	-	-	74.032	43.590	-	-

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

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

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

Adicionalmente la Sociedad cuenta con los siguientes contratos de financiación:

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

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

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

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



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

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

b) Análisis por vencimientos

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

b.1) Activos financieros:

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



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

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

b.2) Pasivos financieros

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

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

		A 31 de diciembre de 2021					
		Miles de Euros					
		Pasivos financieros					
		Años					
		2022	2023	2024	2025	2026	posterior Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito		1.533	1.657	2.335	2.987	3.398	32.372
Otros Pasivos Financieros							
Fianzas y Depósitos Constituidos							
Fianzas y Depósitos Constituidos		4	-	-	-	-	841
Acreedores comerciales:							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar		1.573	-	-	-	-	-
		3.110	1.657	2.335	2.987	3.398	33.213
							46.700

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

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

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

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

12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Capital social y prima de emisión:

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

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

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

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

b) Acciones Propias:

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

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores no distribuidos

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:



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

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

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

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

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

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

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

d) Distribución de resultado

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

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



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

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

e) Valor neto de los activos por acción

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

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

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

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

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

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



IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

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

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones públicas (AAPP)

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

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

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

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

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

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

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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

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

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

c) Impuesto de Sociedades

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(*) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:

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

(**) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:

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

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

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

(*) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:

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

(**) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.022	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. inmuebles Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participación	Dif. de Amortización	Variación VR Inversiones Financieras	Asign. a inm. precio de comb. de negocios	
Sociedad dominante						
Saldo Inicial	1.487	291	83	(46)	1.036	2.851
Altas	1.487	-	773	-	-	2.260
Bajas		-	-	-	-	-
Traspasos	(1.487)	-	-	-	-	(1.487)
Saldo final Sociedad Dominante	1.487	291	856	(46)	1.036	3.624
Sociedades consolidadas						
Saldo Inicial	407	-	-	-	-	407
Altas	(83)	-	-	46	3.296	3.259
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedades Consolidadas	324	-	-	46	3.296	3.666
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1.811	291	856	(0)	4.332	7.290

IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

Ejercicio	Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar (Euros)
2008	641.457
2009	270.750
2010	4.023.569
2011	894
2012	239
2013	128
2014	2.535
2016	1.840.141
Total	6.779.773

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

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

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

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

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

Véase apartado siguiente

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

No aplicable, las sociedades del Grupo no han repartido dividendos

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

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

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

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

Véase Anexo 1

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

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

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

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

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

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

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

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

Ingresos por arrendamientos

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

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

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

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

Ingresos por prestación de servicios

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

b) Gastos de Personal

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

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



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

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

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

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

c) Servicios exteriores

A continuación, se desglosan los gastos de servicios exteriores:

	31/12/2022	31/12/2021
Arrendamientos	157	105
Mantenimiento	319	126
Gastos de comunidad	560	439
Servicios profesionales independientes	1.685	1.538
Primas de seguros	75	62
Suministros	227	117
Publicidad	53	39
Servicios diversos	470	467
TOTAL	3.546	2.893

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

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



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

17. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

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

19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración



IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

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

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

20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

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

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

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

21. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

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

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

Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

d) Otros riesgos

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

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



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

Gestión del riesgo de capital

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

3. 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.

4. 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.

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

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

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

	Inmueble	Localización	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



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

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

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

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

Véase Anexo 1

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

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

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

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

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

23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

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

IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

24. MEDIO AMBIENTE

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

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

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

25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

26. HECHOS POSTERIORES

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



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

ANEXO 1:

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

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

IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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



IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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



IBERVALLES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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



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

Anexo II

Datos de los inmuebles propiedad del Grupo

- A 31 de diciembre de 2022:

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

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

- A 31 de diciembre de 2021:

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

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



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

1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

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

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

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

En lo que respecta a las rentas, han mostrado una gran resiliencia, aumentando en Madrid hasta los 37,50 €/m²/mes (+2,7% vs 2021) y con aumentos interanuales del 1,8% en Barcelona alcanzando los 28 €/m²/mes. La contratación en 2022 se ha cerrado en Madrid en 536.556 m² (30% por encima del 2021), y en Barcelona en 304.500 m² manteniendo niveles muy similares a 2021. Esto denota que la demanda de oficinas sigue en buenos niveles, especialmente en edificios con certificaciones ESG, lo cual sigue siendo un elemento clave.

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

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

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

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

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



2.637 miles de euros.

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

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

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

4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

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

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

6. RIESGOS ASOCIADOS AL GRUPO

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

- Riesgo de mercado

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



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

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

- Riesgo de crédito

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

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

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

- Riesgo de liquidez

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



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

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

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

7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE

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

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

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

8. ACTIVIDADES DE I+D+I:

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

9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

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

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

11. PLANTILLA MEDIA

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

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

12. HECHOS POSTERIORES

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

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

El Consejo de Administración de Ibervalles SOCIMI, S.A. en fecha 29 de marzo de 2023 y, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Enrique Isidro Rincón
Presidente y Consejero Delegado

D. Fernando Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero Delegado

D. Jesús Palencia Isidro
Consejero

D. Fernando Posadas Moyano
Consejero

D^a. Esther Mosquera Isidro
Consejera

D^a. Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera

D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero

D^a. Beatriz Isidro Rincón
Consejera

D. Diego Isidro Rincón
Consejero

D. Luis Escaño Román
Consejero

D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero

D^a. M^a Amelia Isidro Rincón
Consejera

D. Vicente Guilarte Gutiérrez
Consejero

D^a. Carolina Isidro Pinedo
Consejera

D. Javier Isidro Mosquera
Consejero