

Ibervalles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría
Cuentas Anuales Consolidadas e Informes de Gestión
al 31 de diciembre de 2023



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 2023, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y 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 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Valoración de las inversiones inmobiliarias</p> <p>Las inversiones inmobiliarias constituyen un 82% 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 2023 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 54 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 304.821 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.</p> <p>El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.d.1 y 8.e de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.</p> <p>Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente, asumen determinadas hipótesis clave como rentabilidades de salida (exit yields), tasas de descuento, rentas estimadas de mercado y las transacciones de mercado, llegando a una valoración final.</p> <p>La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.</p>	<p>Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escritura de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.</p> <p>Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

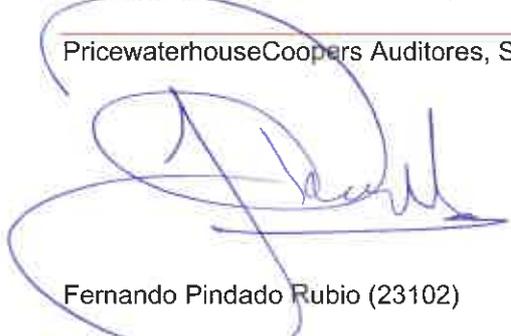
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

27 de marzo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/05215

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 2023



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 2023.

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 2023
(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Activo No Corriente		342.463	298.537
Inmovilizado Intangible	6	117	12
Inmovilizado material	7	445	276
Mobiliario		180	85
Equipos informáticos		23	7
Elementos de transporte		242	184
Inversiones inmobiliarias	8	304.821	261.002
Inversiones contab. por el método de la particip.	9	30.242	30.157
Inversiones financieras no corrientes	10	4.936	5.751
Fianzas y depósitos constituidos	10	1.550	986
Activos por impuestos diferidos	15	353	353
Activo corriente		29.446	24.534
Administraciones Públicas	15	842	681
Clientes y deudores varios	10,11	480	787
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	28.124	23.066
TOTAL ACTIVO		371.909	323.071

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Patrimonio Neto		257.555	234.771
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	13	242.334	220.337
Capital social		42.089	38.478
Prima de emisión		158.034	141.646
Acciones Propias		(61)	(100)
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		39.943	30.148
Valor razonable derivado financiero		237	(456)
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante		2.092	10.621
Participaciones no dominantes	13	15.220	14.434
Pasivo no corriente		78.238	81.323
Deudas con entidades de crédito	10,14	65.453	70.912
Derivados Financieros	10,14	-	456
Fianzas y depósitos recibidos	10,14	5.617	2.665
Pasivos por impuestos diferidos	15	7.168	7.290
Pasivo corriente		36.117	6.977
Deudas con entidades de crédito	10,14	26.102	3.576
Fianzas y depósitos recibidos	10,14	4	4
Proveedores y acreedores varios	10,14	9.706	3.154
Administraciones Públicas	15	304	243
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		371.909	323.071

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2023.



IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Importe neto de la cifra de negocios	16	13.066	7.470
Ingresos por arrendamientos		12.794	7.339
Ingresos por prestación de servicios		272	131
Var. del valor razonable de las inversiones inmovil	8	54	6.495
Gastos de explotación		(6.656)	(5.262)
Gastos de Personal	16	(1.774)	(1.791)
Servicios exteriores	16	(3.600)	(3.546)
Tributos	16	(729)	(579)
Otros gastos de explotación	16	-	131
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	8	(478)	560
Dotación amortización	6, 7	(74)	(37)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.464	8.703
PARTIC. EN RTDOS. EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	9	(857)	3.171
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(2.850)	(1.247)
Ingresos financieros	16	612	130
Gastos financieros	16	(3.462)	(1.377)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.756	10.627
Impuesto de Sociedades	15	122	83
RESULTADO NETO CONSOLIDADO		2.878	10.710
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		2.092	10.621
Resultado atribuido a socios externos		786	89
Resultado básico por acción (Euros)		0,07	0,28
Resultado diluido por acción (Euros)		0,07	0,28

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2023.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Resultado Neto Consolidado		2.878	10.710
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	10	(133)	(1.361)
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		(133)	(1.361)
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		2.745	9.349
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		1.959	9.260
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		786	89

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2023.



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)**

**A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles euros)**

	Capital (Nota 13)	Prima de Emisión (Nota 13)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 13)	Autocartera	Resultado ejercicio	Variación del Valor Razonable del Derivado	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	Participación dominantes	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	20.674	68.087	20.350	-	10.962	(253)	148.814	14.344	160.160
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	10.621	-	10.621	89	10.710
Otro resultado global del periodo	-	-	(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 2023	38.478	141.646	30.148	(100)	10.621	(456)	220.337	14.433	234.772
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	38.478	141.646	30.148	(100)	10.621	(456)	220.337	14.433	234.772
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	2.092	-	2.092	786	2.878
Otro resultado global del periodo	-	-	(826)	-	-	693	(133)	-	(133)
Total de Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(826)	-	2.092	693	1.958	786	2.744
Distribución del resultado	-	-	10.621	-	(10.621)	-	-	-	-
Aumentos de capital	3.612	16.388	-	-	-	-	20.000	-	20.000
Autocartera	-	-	-	39	-	-	39	-	39
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	3.612	16.388	10.621	39	(10.621)	-	20.039	-	20.039
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2023	42.090	158.034	38.943	(60)	2.092	237	242.334	15.219	257.564

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2023.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

		31/12/2023	31/12/2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		7.893	10.875
Resultado neto consolidado		2.878	10.710
Ajustes al resultado		3.695	(1.465)
- Dotación a la amortización	6,7	74	37
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	8	(54)	(6.495)
- Participación en rtdos. Sociedades Consol. Método Participación	9	857	(3.171)
- Gastos financieros	16	3.462	1.377
- Ingresos financieros	16	(612)	(130)
- Impuesto de Sociedades	15	(122)	(83)
Cambios en el fondo de maniobra		1.429	(613)
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	15	(161)	(16)
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	15	61	111
- Clientes y deudores varios	11	307	(360)
- Proveedores y acreedores varios	14	(1.065)	1.538
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	10	0	7.184
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	10	2.266	173
Cambios / (Pagos) Impuesto de Sociedades		-	-
- Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades	15	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(36.976)	(106.248)
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6,7,8	(36.230)	(72.500)
- Reformas de inmuebles y adquisición de inmovilizado	6,7,8	(7.609)	(6.929)
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios	7	-	(24.469)
- Enajenación de inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6,7,8	7.910	76
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas	7	-	(14)
- Adquisición de acciones propias	13	39	(100)
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	9	(1.085)	(2.312)
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	9	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		34.140	81.336
Incorporación de patrimonio		20.000	65.363
- Ampliaciones de capital		20.000	65.363
Variación de pasivos financieros		14.140	15.973
- Suscripción deudas con entidades de crédito	14	22.894	20.368
- Devolución deudas con entidades de crédito	14	(7.172)	(3.148)
- Cobro de intereses	16	612	130
- Pago de intereses	16	(2.193)	(1.377)
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		5.058	(14.037)
Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio		23.066	37.103
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio		28.124	23.066

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2023.



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

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

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la sociedad dominante 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, en adelante, el grupo, desde la adquisición en 2020 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 la sociedad VC Plaza de Castilla S.L.U.

El ámbito de actuación del Grupo en el ejercicio 2023 y 2022 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.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte del Grupo de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- 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 accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. 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 2023 Ibervalles SOCIMI ya cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.



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:

- 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 2022 fueron formuladas el 29 de marzo de 2023 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 15 de junio de 2023.

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 2023, junto con las cuentas anuales individuales de 2023, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 21 de marzo de 2024 y se espera que sean aprobadas por los accionistas sin modificación.

b) Uso de estimaciones

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Impuesto sobre las ganancias

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

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 2023:

NIIF 17 "Contratos de seguros": La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de seguros", que permitía una amplia variedad de prácticas contables. La nueva norma cambia fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional. En junio de 2020, el IASB modificó la norma, desarrollando enmiendas y aclaraciones específicas destinadas a facilitar la implantación de la nueva norma, aunque no cambiaron los principios fundamentales de la misma.

La norma es de aplicación para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada si se aplica la NIIF 9, "Instrumentos financieros"

en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 o antes de dicha fecha.

NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa": El IASB ha publicado una enmienda de la NIIF 17 que introduce modificaciones de alcance limitado a los requerimientos de transición de la NIIF 17, "Contratos de seguro", y no afecta a ningún otro requerimiento de la NIIF 17. La NIIF 17 y la NIIF 9 "Instrumentos financieros" tienen diferentes requerimientos de transición. Para algunas aseguradoras, estas diferencias pueden provocar asimetrías contables puntuales entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la

información comparativa que presenten en sus estados financieros cuando apliquen la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez. La modificación ayudará a las aseguradoras a evitar estas asimetrías y, por tanto, mejorará la utilidad de la información comparativa para los inversores.

Esta modificación es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables": Se ha modificado la NIC 1 para mejorar los desgloses sobre las políticas contables para que proporcionen información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023.

NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables": Se ha modificado la NIC 8 para ayudar a distinguir entre los cambios de estimación contable y los cambios de política contable. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023.

NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción": En determinadas circunstancias bajo la NIC 12, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez ("exención de reconocimiento inicial"). Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales se reconocen tanto un activo como un pasivo en el momento de su reconocimiento inicial. La modificación aclara que la exención no aplica y que, por tanto, existe la obligación de reconocer impuestos diferidos sobre dichas transacciones.

La modificación entra en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, si bien se permite su aplicación anticipada.

NIC 12 (Modificación) "Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar": En octubre de 2021, más de 130 países, que representan más del 90% del PIB mundial, acordaron implementar un régimen de impuestos mínimos para empresas multinacionales, el "Segundo Pilar". En diciembre de 2021, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos ("OCDE") publicó las normas modelo del Segundo Pilar para reformar la tributación corporativa internacional. Las grandes empresas multinacionales afectadas deben calcular su tasa impositiva efectiva GloBE (acrónimo de "Global Anti-Base Erosion") para cada jurisdicción en la que operen. Dichas empresas estarán obligadas a pagar un impuesto adicional por la diferencia entre su tasa impositiva efectiva GloBE por jurisdicción y la tasa mínima del 15%.

En mayo de 2023, el IASB emitió modificaciones de alcance limitado de la NIC 12. Se proporciona una excepción temporal del requisito de reconocer y desglosar los impuestos diferidos que surgen de una ley fiscal aprobada o sustancialmente aprobada que implanta las normas modelo del Segundo Pilar publicadas por la OCDE.

Las enmiendas también introducen los siguientes requisitos de desglose específicos para las empresas afectadas:

- El hecho de haber aplicado la excepción temporal al reconocimiento y desglose de información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con el impuesto sobre las ganancias surgido del Segundo Pilar;
- Su gasto fiscal actual (si lo hubiere) relacionado con el impuesto sobre las ganancias surgido del Segundo Pilar; y
- Durante el período entre la aprobación o la aprobación sustancial de la legislación y la entrada en vigor de la legislación, se requiere que las entidades desglosen información conocida o razonablemente estimable que ayudaría a los usuarios de los

estados financieros a comprender la exposición de la entidad al impuesto sobre las ganancias surgido del Segundo Pilar.

Por una parte, se requiere que la modificación de la NIC 12 se aplique inmediata y retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8, "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", incluido el requisito de desglosar el hecho de que se haya aplicado la citada excepción temporal, si fuera relevante. Por otra parte, los desgloses relacionados con el gasto fiscal actual y la exposición conocida o razonablemente estimable al impuesto sobre las ganancias del Segundo Pilar son obligatorios para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. No obstante, no se requiere el desglose de esta información en los estados financieros intermedios para ningún período intermedio que finalice el 31 de diciembre de 2023 o antes de esa fecha.

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:

NIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior": La NIF 16 incluye requisitos sobre cómo contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha en que se lleva a cabo la transacción. Sin embargo, no especificaba cómo registrar la transacción después de esa fecha. Esta modificación explica cómo una empresa debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.

La fecha efectiva de esta modificación es el 1 de enero de 2024, si bien se permite su adopción anticipada.

NIC 1 (Modificación) "Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes" y NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones": Las modificaciones, adoptadas simultáneamente por la Unión Europea, aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.

Adicionalmente, la modificación tiene como objetivo mejorar la información proporcionada cuando el derecho a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de condiciones ("covenants") dentro de los doce meses posteriores al ejercicio sobre el que se informa.

Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se aplica retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores". Se permite la adopción anticipada de las mismas.

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



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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos": Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto.

Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")": El IASB ha modificado la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar los desgloses sobre los acuerdos de financiación de proveedores ("confirming") y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. La enmienda responde a las preocupaciones de los inversores de que los acuerdos de financiación de proveedores de algunas empresas no son lo suficientemente visibles. Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIC 21 (Modificación) "Falta de intercambiabilidad": El IASB ha modificado la NIC 21 para añadir requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es. Cuando una moneda no se puede cambiar por otra moneda, es necesario estimar el tipo de cambio al contado en una fecha de valoración con el objetivo de determinar la tasa a la que se llevaría a cabo una transacción de intercambio ordenada en esa fecha entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes.

Cuando una entidad aplica por primera vez los nuevos requerimientos, no está permitido reexpresar la información comparativa. En cambio, se requiere la conversión de los importes afectados a tipos de cambio al contado estimados en la fecha de aplicación inicial de la modificación, con un ajuste contra reservas.

Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

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.

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



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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, principalmente, como método principal para la estimación del valor razonable el método de descuento de flujos de caja con un rango entre 5 y 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final de cada proyección de años (n) se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año n+1. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, 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.

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 financierosReconocimiento 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).
- 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.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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:

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.

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.

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.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Ibervalles estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Ibervalles en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

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



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

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

d.8) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben

asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

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

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

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

La información financiera por segmentos del grupo se desglosa en la nota 17.

d.9) Ingresos y gastos

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

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

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



d.10) Transacciones con partes vinculadas

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

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

d.11) Acciones propias

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

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

d.12) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

d.13) Indemnizaciones por despido

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

d.14) Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

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

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

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

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



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

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

d.15) Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

Resultado diluido por acción

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

e) Imagen fiel

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

Todos los importes incluidos en los Cuentas Anuales Consolidadas están expresados 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 2023. 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 por cobrar y 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 accionistas 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:
 - 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 2023 Imotur, 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 2023.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

Como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante se haya reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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



- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un

ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es 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 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:



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2023					Miles de Euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Activos					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	-	304.821	304.821	
Inversiones contabilizadas por método de participación (Nota 9)	-	-	30.242	30.242	
Inversiones financieras no corrientes (Nota 10)	4.699	237	-	4.936	
Total activos	4.699	237	335.063	339.999	
Pasivos		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos					
Derivado financiero	-	-	-	-	
Total pasivos	-	-	-	-	

31 de diciembre de 2022					Miles de Euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Activos					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	-	261.002	261.002	
Inversiones contabilizadas por método de participación (Nota 9)	-	-	30.157	30.157	
Inversiones financieras no corrientes (Nota 10)	5.751	-	-	5.751	
Total activos	5.751	-	291.159	296.910	
Pasivos		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos					
Derivado financiero	-	456	-	456	
Total pasivos	-	456	-	456	

No hubo traspasos entre niveles durante los ejercicios 2023 y 2022.

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado básico por acción

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

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	2.092	10.621
Número medio de acciones en circulación	42.028	38.378
Total créditos a otras entidades	0,05	0,28

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 01.01.2023	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2023
Coste				
Aplicaciones Informáticas	14	113	-	127
Marca	9	-	-	9
	23	113	-	136
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(11)	(9)	-	(20)
	(11)	(9)	-	(20)
Total	12	105	-	117

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

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

	Saldo a 01.01.2023	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2023
Coste				
Mobiliario	155	114	-	269
Equipos informáticos	12	18	-	30
Elementos de Transporte	222	101	-	323
	389	234	-	623
Amortización acumulada				
Mobiliario	(70)	(20)	-	(90)
Equipos informáticos	(5)	(3)	-	(8)
Elementos de Transporte	(38)	(42)	-	(80)
	(113)	(65)	-	(178)
Total	276	169	-	445

	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

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, 2023 y 2022.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados en ninguno de los dos ejercicios, 2023 y 2022.

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).

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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

	Miles de euros
	Inversiones Inmobiliarias
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
Adquisiciones de Inmuebles	35.883
Bajas de inmuebles	(7.504)
Reformas (Capex)	15.387
Variación del valor razonable	54
Saldo 31/12/2023	304.821

“Adquisiciones de Inmuebles” incluyen a cierre del ejercicio 2023 la compra del inmueble de oficinas ubicado en la calle General Perón 27 de Madrid. “Bajas de Inmuebles” al cierre incluyen la venta del edificio situado en la calle Basauri 6 de Madrid. Los terrenos rústicos que poseía la sociedad dominante en el municipio de Dueñas (Palencia). “Reformas (Capex)” incluye el coste de las reformas llevadas a cabo principalmente en los inmuebles ubicados en Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506, de Madrid.

“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 Valcárcel 24, Alcalá 506 y Valentín Beato 22 de Madrid y, Alexandre Herculano 50 de Lisboa.

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:



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por arrendamientos	12.794	7.339
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.657)	(2.475)
TOTAL	10.137	4.864

b) Bienes en régimen de arrendamiento operativo

A finales de ambos ejercicios 2023 y 2022, el capítulo "ingresos por arrendamientos" incluyen exclusivamente los ingresos derivados de rentas de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 16).

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

Cobros futuros mínimos	31/12/2023	31/12/2022
En un año	8.934	8.657
Entre uno y dos años	7.737	6.008
Entre dos y tres años	5.798	5.145
Entre tres y cuatro años	4124	4.805
Entre cuatro y cinco años	2.854	2731
Más de cinco años	2.770	3.229
TOTAL	32.217	30.575

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.

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 2023 y 2022 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de enero 2022.

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

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	226.150	304.821	207.906	261.002

Los expertos independientes han utilizado como método principal para la estimación del valor razonable el método de descuento de flujos de caja con un rango entre 5 y 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual del último año 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:
 - 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.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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 2023, se han utilizado tasas comprendidas entre un 3,50% y un 6,35% (entre un 3,25% y un 6,00% a 31 de diciembre de 2022).

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

	31/12/2023	
	Tasa de descuento	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(2.491)	2.462
Impacto en Resultado antes de impuestos	(2.491)	2.462

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

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

	31/12/2023	
	Exit Yield	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(7.566)	6.916
Impacto en Resultado antes de impuestos	(7.566)	6.916

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los inmuebles que se relacionan a continuación constituyen garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito (véase Nota 10), excepto el Edificio Duero que se ha vendido el 15 de septiembre de 2023 cancelando su correspondiente garantía hipotecaria.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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

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

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. (antigua Almagro Capital Socimi, S.A.)	
Actividad principal	Adquisición, venta y alquiler de viviendas
Nacionalidad	Española
% de participación	
31/12/2022	23,86%
31/12/2023	24,84%

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antigua Almagro Capital Socimi, S.A.)	
Saldo 31/12/2021	24.674
Adiciones del ejercicio	2.312
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	3.171
Saldo 31/12/2022	30.157
Adiciones del ejercicio	942
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	(857)
Saldo 31/12/2023	30.242

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

Ejercicio 2023	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Activos corrientes	11.481
Activos no corrientes	155.365
Pasivos corrientes	4.593
Pasivos no corrientes	41.072
Cifra de negocios	3.081
Resultado del ejercicio	(3.304)

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:

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	27	27
Otros activos financieros	4.598	5.280	-	-	-	-
Créditos a otras entidades	-	-	75	444	-	-
Inversiones financieras no corrientes	4.598	5.280	75	444	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	1.550	986	-	-
Total activos financieros, no corrientes	4.598	5.280	1.625	1.430	27	27

ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Clientes y deudores varios	-	-	480	787	-	-
Total activos financieros, corrientes	-	-	480	787	-	-

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 2023, una participación del 2,55% en Árima Real Estate Socimi (2,48% a 31 de diciembre de 2022).

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

	31/12/2023	31/12/2022
	Residences Touristiques Isly, S.A.	Residences Touristiques Isly, S.A.
% participación	100%	100%
Nacionalidad	Marroquí	Marroquí
Actividad principal	Promoción Inmobiliaria	Promoción Inmobiliaria

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Valor neto de la participación en libros	27	27
Capital	28	27
Resultados ejercicios anteriores	(1.898)	(1.364)
Resultado ejercicio	(182)	(302)
Patrimonio neto	(2.052)	(1.639)

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

	31/12/2023	31/12/2022
Residences Touristiques Isly, S.A.	2.017	2.017
Deterioro cto. Residences Touristiques Isly, S.A.	(2.017)	(1.659)
Promoción "El plantío" Alicante	61	61
Otros	14	25
Total créditos a otras entidades	75	444

En el ejercicio 2020 el Grupo deterioró el crédito de Residences Touristiques Isly, S.A. debido la disminución del precio de mercado de los apartamentos terminados de la promoción inmobiliaria de dicha sociedad. Al cierre del ejercicio 2023 se ha considerado que la totalidad del crédito no es recuperable.

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.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

a.2) Pasivos financieros

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

PASIVO	PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Deudas con entidades de crédito	-	-	65.453	70.912	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	5.617	2.665	-	-
Total pasivos financieros no corrientes	-	-	71.070	73.577	-	-

PASIVO	PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Deudas con entidades de crédito	-	-	26.102	3.576	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	4	4	-	-
Proveedores y acreedores varios (Nota 13)	-	-	9.706	3.154	-	-
Total pasivos financieros corrientes	-	-	35.812	6.734	-	-

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

- Préstamo Hipotecario concedido en 2020 por importe inicial de 29.600 miles de euros que supone una reestructuración de la financiación de cinco inmuebles de la Sociedad por importe vivo de 23.831 miles euros con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado.
- Línea de Crédito de 62.000 miles de euros, otorgada en 2020 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 2023 el saldo dispuesto de la línea asciende a 21.071 miles de euros.
- Línea de Crédito de 3 millones de euros, otorgada en 2020 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2023 no existe saldo dispuesto de la línea.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Av. de Bruselas 7 concedido en 2019 por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2023 de 9.498 miles euros con vencimiento en enero de 2031.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Independencia concedido por importe 1.500 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2022 de 521 miles euros con vencimiento noviembre de 2026.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Valentino Beato 22 concedido en 2021 por importe 4.000 miles de euros el primer tramo y un segundo tramo condicionado a la reforma del edificio de 900 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2023 de 4.900 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 (dispuesto a 31 de diciembre de 2023 1.336 miles de euros) con vencimiento en julio de 2029 para la financiación de los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y 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 los ratios financieros, Loan to Value (LTV) y Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD), los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Este último comenzará a monitorizarse a partir de la fecha de entrada en explotación de ambos inmuebles, una vez finalizadas sus reformas.

Al 31 de diciembre de 2023 el grupo cumplía con los valores requeridos por el banco.

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 10.009 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

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

b) Análisis por vencimientos

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



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

 b.1) Activos financieros:

Activos financieros							
31/12/2023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	Años Posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas del grupo	75	-	-	-	-	-	75
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	388	167	126	50	819	1.550	
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	4.598	4.598
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	480	-	-	-	-	-	480
TOTAL	480	463	167	126	50	5.444	6.730

Activos financieros							
31/12/2022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	Años Posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas del grupo	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
TOTAL	1.039	805	167	126	50	5.337	7.524



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

b.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros 31/12/2023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	Años Posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	26.102	4.723	11.400	4.288	4.162	40.880	91.555
Fianzas y Depósitos Constituidos							
Fianzas y Depósitos Constituidos	4	1.898	204	220	62	3.233	5.622
Acreeedores comerciales							
Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar	9.706	-	-	-	-	-	9.706
TOTAL	35.813	6.621	11.604	4.508	4.224	44.113	106.883

Pasivos financieros 31/12/2022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	Años Posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	3.576	4.723	11.400	4.288	4.162	46.795	74.944
Fianzas y Depósitos Constituidos							
Fianzas y Depósitos Constituidos	4	1.898	204	220	62	281	2.669
Acreeedores comerciales							
Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar	3.154	-	-	-	-	-	3.154
TOTAL	6.734	6.621	11.604	4.508	4.224	47.076	80.767

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.

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 2023 el saldo de tesorería en bancos y caja asciende a 28.124 miles de euros, de los que 9.497 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 Alternativo de Renta Fija (MARF).

La totalidad del saldo a 31 de diciembre de 2023 y 2022 se corresponde con saldos en cuentas corrientes del Grupo. Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad mantenía un saldo indisponible de 578 miles de euros, correspondientes a la cuenta de reserva del servicio de la deuda asociada a la financiación de los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506. Dicho importe será disponible cuando dichos inmuebles generen ingresos por alquiler, tras sus respectivas reformas.

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 2023, el capital social de la Sociedad Dominante es de 42.089 miles de euros y está representado por 42.089.313 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 2023, se ha realizado una ampliación de capital aprobada en Junta General de Accionistas el 8 de noviembre del 2023 y elevada a público el 15 de diciembre 2023 por un importe de 3.612 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022, se realizaron dos ampliaciones de capital (8 septiembre y 11 noviembre) de 3.630 miles de euros y 8.174 miles de euros, respectivamente.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El importe de la prima de emisión correspondiente a la ampliación de capital realizada en 2023 es de 16.388 miles de euros.

La prima de emisión correspondiente a las dos ampliaciones de capital hechas en 2022 fue de 16.470 miles de euros y 37.088 miles de euros, respectivamente.

b) Acciones Propias:

A cierre del ejercicio 2023 Ibervalles tenía acciones propias por importe de 61 miles de euros equivalentes a 11.363 acciones nominativas valoradas a 5,39 euros/acción.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

A cierre del ejercicio 2022 la sociedad poseía acciones propias por importe de 100 miles de euros equivalentes a 18.059 acciones nominativas valoradas a 5,54 euros/acción.

El detalle del movimiento de las acciones de autocartera es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor Acciones
Saldo 1 de enero de 2022	-	-	-
Adquisiciones	18.059	100	5,54
Ventas	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	18.059	100	5,54
Adquisiciones	-	-	-
Ventas	(6.696)	(39)	5,79
Saldo a 31 de diciembre de 2023	11.363	61	5,39

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores no distribuidos

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:

Reservas	31/12/2023	31/12/2022
Reserva Legal	1.578	1.578
Reservas en sociedades consolidadas	14.525	11.102
Otras reservas de la Sociedad Dominante	23.840	17.468
Total reservas	39.943	30.148

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 2023 y 2022, la Sociedad Dominante no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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:

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

Reservas en sociedades consolidadas	31/12/2023	31/12/2022
Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario (Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario)	7.225	6.973
VC Plaza Castilla, SL	-	-
Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antigua Almagro Capital Socimi, S.A.)	7.300	4.129
Total reservas en sociedades consolidadas	14.525	11.102

d) Distribución de resultado

La propuesta de distribución de resultado de la Sociedad Dominante en el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2023 a presentar a la Junta General de accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Base de reparto:	(225)	(2.045)
Pérdidas y ganancias	(225)	(2.045)
Aplicación:	(225)	(2.045)
Reserva Legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores/Reservas	(225)	(2.045)
Dividendos	-	-

El 15 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2022 a resultados de ejercicios anteriores (2.045 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	31/12/2023	31/12/2022
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	242.334	220.337
Ajustes	-	-
NAV	242.334	220.337
Nº de acciones en circulación	42.028.112	38.378.000
NAV/Acción	5,77	5,74

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2023	31/12/2022
Pasivo no corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	65.453	70.912
Derivados Financieros	-	456
Fianzas y depósitos recibidos	5.617	2.665
	71.070	74.033
Pasivos financieros a coste amortizado		
Pasivo corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	26.102	3.576
Fianzas y depósitos recibidos	4	4
Proveedores y acreedores varios	9.706	3.154
	35.813	6.734

El epígrafe de "Proveedores y acreedores varios" incluye, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	40	11
Ratio de operaciones pagadas	35	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	69	194
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	51.521	88.231
Total pagos pendientes	8.402	2.576

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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 con 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)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.048
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	89%

Volumen (miles de euros)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	43.491
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	73%

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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

31/12/2023	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	842	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	304
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	7.168	-
	353	842	7.168	304

31/12/2022	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	681	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	243
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	7.290	-
	353	681	7.290	243



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

“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 2023 ni a 31 de diciembre de 2022.

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

c) Impuesto de Sociedades

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

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

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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 Ley”.

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 por Impuesto de Sociedades del Grupo es como sigue:

	31/12/2023	31/12/2022
Gasto por impuesto de sociedades agregado	-	-
Ajustes de consolidación:		
Impuesto diferido por valoración de activos a su valor razonable (NIC 40)	122	83
Participación en resultados de sociedades consolidadas por el método de la participación	-	-
Gasto por impuesto de sociedades consolidado	122	83

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2023	Soc. Dominante		Soc. Consolidadas		TOTAL
	Base Imponible General	Base Imponible SOCIMI	AH 50	VC PLAZA CASTILLA (B.I. SOCIMI)	
Resultado Consolidado antes de impuestos	-	(5.626)	3.013	5.369	2.756
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	(824)	-	692	(132)
Total ingresos y gastos consolidados	-	(6.449)	3.013	6.062	2.625
Diferencias permanentes (proceso consolidación)	-	5.400	(1.900)	(3.919)	(419)
Diferencias permanentes	-	12	-	-	12
Diferencias temporarias (proceso consolidación)	1.432	464	-	-	1.896
Diferencias temporarias	436	824	102	(692)	670
Aplicación de b. imponibles negativas de ej. Ant.	(1.432)	-	-	-	(1.432)
Base imponible	436	280	1.215	1.450	3.376
Rentas netas exentas	-	-	(1.215)	-	(1.215)
Base imponible ajustada	436	-	-	1.450	2.961
Tipo de gravamen	25,0%	0,0%	21,0%	0,0%	
Impuesto de sociedades corriente	109	-	-	-	109
Diferencias temporarias (**)	-	-	102	-	102
Tipo de gravamen	25,0%	0,0%	12,5%	25,0%	
Impuesto de sociedades diferido	-	-	13	-	13
Impuesto de sociedades	109	-	13	-	122

A 31 de diciembre de 2022	Soc. Dominante	Soc. Consolidadas		TOTAL
	(SOCIMI)	AH 50	VC PLAZA CASTILLA (SOCIMI)	
Resultado Consolidado antes de impuestos	8.584	257	1.785	10.627
Diferencias permanentes (proceso consolidación) (*)	(10.629)	(762)	-	(11.391)
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)	1.037	(1.106)
Rentas netas exentas	-	99	-	99
Base imponible ajustada	(2.045)	0	1.037	(1.007)
Tipo de gravamen	0,0%	21,0%	0,0%	
Impuesto de sociedades corriente	-	0	-	0
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 2023 (Expresadas en miles de euros)

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 y VC Plaza de Castilla, SLU 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 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 en 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 Investimento 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:

Al 31 de diciembre de 2023	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	291	856	(46)	1.036	3.624
Altas	(109)	-	-	-	-	(109)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedad Dominante	1.378	291	856	(46)	1.036	3.515
Sociedades consolidadas						
Saldo inicial	324	-	-	46	3.296	3.666
Altas	(13)	-	-	-	-	(13)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedades Consolidadas	311	-	-	46	3.296	3.653
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1.689	291	856	-	4.332	7.168



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

Al 31 de diciembre de 2022	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	291	83	(46)	1.036	2.851
Altas	1.487	-	773	-	-	2.260
Bajas	-	-	-	-	-	-
Trasposos	(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	-	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-	-	-
Saldo Final Sociedades Consolidadas	324	-	-	46	3.296	3.666
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1.811	291	856	-	4.332	7.290

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	6.779.713

No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2023 ni durante el ejercicio 2022.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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:

	31.12.22	Altas	31.12.23
Anteriores a aplicación régimen SOCIMI	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo general	-	-	-
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	(17.230)	(225)	(17.455)
TOTAL RESERVAS	(7.296)	(225)	(7.521)

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.

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 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.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

4. 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

5. 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
9	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
10	Alcalá 506	Calle Alcalá 506. Madrid	Oficinas	05/2022
11	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24. Madrid	Oficinas	05/2022
12	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18. Madrid	Oficinas	12/2022
13	Edificio General Perón 27	Calle General Perón 27, Madrid	Oficinas	11/2023

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

6. 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

7. 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 2023 Ibervalles SOCIMI cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.

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

En los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 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:

	31/12/2023	%	31/12/2022	%
España	10.300	80,51%	6.293	85,75%
Portugal	2.494	19,49%	1.046	14,25%
TOTAL	12.794	100,00%	7.339	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, así como por prestación de servicios corporativos a otras sociedades del grupo no consolidadas por integración global.

b) Gastos de Personal

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

	31/12/2023	31/12/2022
Sueldos y salarios	1.586	1.502
Indemnizaciones	-	180
Seguridad social	188	109
TOTAL	1.774	1.791

A partir del 1 de agosto de 2023 la mayor parte del equipo de IRG10 Servicios Corporativos, S.L. fue traspasado a Ibervalles, donde tienen dedicación exclusiva a ésta y a las demás sociedades que componen el grupo.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

El número medio de empleados es como sigue:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
Directivos	5	3
Titulados superiores	5	4
Administrativos y otros	2	1
TOTAL	12	8

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

	31/12/2023			31/12/2022		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	4	1	5	3	-	3
Titulados superiores	3	6	9	4	-	4
Administrativos y otros	2	2	4	-	1	1
TOTAL	9	9	18	7	1	8

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Arrendamientos	204	157
Mantenimiento	702	319
Gastos de comunidad	241	560
Servicios profesionales indep	1.498	1.685
Primas de seguros	145	75
Suministros	205	227
Publicidad	161	53
Servicios diversos	444	470
TOTAL	3.600	3.546

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:



RESULTADO FINANCIERO	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos financieros	612	130
Gastos financieros	(3.462)	(1.377)
	(2.850)	(1.247)

Ingresos Financieros	31/12/2023	31/12/2022
Dividendos Sociedades Consolidadas por el método de participación	51	-
Intereses inversiones financieras temporales	560	61
Intereses sobre préstamos	-	41
Otros ingresos financieros	-	28
TOTAL	612	130

Gastos Financieros	31/12/2023	31/12/2022
De préstamos hipotecarios y otras financiaciones	(2.943)	(1.102)
De avales emitidos	(5)	(4)
Otros gastos financieros	(514)	(272)
TOTAL	(3.462)	(1.377)

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 los segmentos de explotación indicados en el siguiente cuadro y que se encuentran ubicados en 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.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

BALANCE DE SITUACIÓN POR SEGMENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023					
ACTIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Activo no corriente	250.657	49.180	5.464	35.926	342.227
inmovilizado Intangible	-	-	-	117	117
inmovilizado material	-	-	-	445	445
Mobiliario	-	-	-	180	180
Equipos informáticos	-	-	-	23	23
Elementos de transporte	-	-	-	242	242
Inversiones inmobiliarias	249.107	49.180	5.464	1.070	304.821
Inversiones contab. por el método de la particip.	-	-	-	30.242	30.242
Inversiones financieras no corrientes	-	-	-	4.699	4.699
Fianzas y depósitos constituidos	1.550	-	-	-	1.550
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	353	353
Activo corriente	-	-	-	29.446	29.446
Administraciones Públicas	-	-	-	842	842
Clientes y deudores varios	-	-	-	480	480
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	28.124	28.124
TOTAL ACTIVO	250.657	49.180	5.464	66.372	371.673

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Patrimonio Neto	246.508	47.612	5.464	(42.129)	257.555
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	246.608	47.612	5.464	(57.349)	242.335
Capital social Y Reservas	245.501	42.243	4.640	(52.142)	240.242
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante	1.107	5.369	824	(5.207)	2.093
Participaciones no dominantes	-	-	-	15.220	15.220
Pasivo no corriente	4.069	1.568	-	93.455	99.092
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	86.287	86.287
Fianzas y depósitos recibidos	4.049	1.568	-	-	5.617
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	7.168	7.168
Pasivo corriente	-	-	-	15.045	15.045
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	5.031	5.031
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	4	4
Proveedores y acreedores varios	-	-	-	9.706	9.706
Administraciones Públicas	-	-	-	304	304
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	250.657	49.180	5.464	66.372	371.673



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS POR SEGMENTO PARA EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023					
	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	10.555	2.253	-	259	13.067
Ingresos por arrendamientos	10.523	2.231	-	40	12.794
Ingresos por prestación de servicios	32	22	-	219	273
Var. del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(4.314)	3.510	824	34	54
Gastos de explotación	(2.965)	(122)	-	(3.568)	(6.654)
Gastos de Personal	-	-	-	(1.774)	(1.774)
Servicios exteriores	(1.797)	(107)	-	(1.696)	(3.600)
Tributos	(705)	(1)	-	(24)	(729)
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	(464)	(14)	-	-	(478)
Dotación amortización	0	-	-	(74)	(74)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.276	5.641	824	(3.274)	6.467
PARTICIPACIÓN EN SOCIEDADES SOC. CONS. A ESTADO DE LA PARTICIPACIÓN	-	-	-	(857)	(857)
RESULTADO FINANCIERO	269	(272)	-	(2.850)	(2.853)
Ingresos financieros	(3)	-	-	612	609
Gastos financieros	272	(272)	-	(3.462)	(3.462)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.545	5.369	824	(6.981)	2.757
Impuesto de Sociedades	122	-	-	-	122
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	3.667	5.369	824	(6.981)	2.879
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	2.881	5.369	824	(6.981)	2.093
Resultado atribuido a socios externos	786	-	-	-	786

El ejercicio 2023 es el primero en el cual se ha desglosado el análisis por segmentos diferenciados, ya que el Grupo consideraba en ejercicios anteriores el sector de oficinas como principal segmento.

18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

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

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe 230 miles de euros y 233 miles de euros respectivamente. Adicionalmente el cargo de Presidente Ejecutivo y Consejeros Ejecutivos se encuentran remunerados en el ejercicio 2023 y 2022 por un importe total de 200 miles de euros.

A fecha de cierre de 31 de diciembre de 2023 y del 31 de diciembre de 2022 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 de diciembre de 2023 y del 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y el 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 2022 se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las operaciones con partes vinculadas de dichos ejercicios es el siguiente:

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

Ingresos y Gastos	31/12/2023		31/12/2022	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Partes Vinculadas:				
Inversa Prime SOCIMI S.A	83	-	103	-
Norforest, S.L.	32	-	29	2
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	185	625	190	858
Corporación Oudaloi SL	3	63	6	-
Dehesa Cándalo SL	-	37	-	18
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	1	-	1	-
Finca La Rinconada S.L.	0	26	-	5
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	3	14	5	21
Simancas 120 CB	1	-	-	-
Win Soto S.L.	-	-	-	198
Total	308	765	334	1.102

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

	31/12/2023	31/12/2022
Saldos de Activo con Partes Vinculadas	39	387
Créditos a largo plazo	-	358
Residences Touristiques Isly, S.A.	-	358
Créditos a corto plazo	17	24
Intereses créditos Fondo Inmobiliario IMOTUR	17	24
Clientes y Deudores	22	5
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	15	3
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	1
Corporación Oudaloi SL	1	-
Atramir69 SL	1	-
Norforest, S.L.	-	1
Simancas 120 C.B	5	0
Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas	16	96
Proveedores y Acreedores	16	96
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	1	71
Finca La Rinconada SL	11	12
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	5	12

21. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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.

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 es negativo en 6.671 miles de euros (31 de diciembre de 2022 positivo 17.557 miles de euros), principalmente debido a la disposición de 21.071 miles de euros de la Cuenta Crédito Puente de Caixa Bank, utilizada transitoriamente para la adquisición del edificio General Perón 27.

La dirección del grupo prevé haber cerrado previamente la financiación definitiva de dicho inmueble antes de octubre de 2024, fecha de vencimiento de la mencionada disposición de la cuenta de crédito.



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.

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	31.12.2023	31.12.2022
Deuda Financiera	91.555	74.488
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	242.334	220.337
Apalancamiento	37,8%	33,8%

Al 31 de diciembre de 2023 el apalancamiento ha ascendido a un 37,8% (33,8% a 31 de diciembre de 2022) 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.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

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

	31.12.22	Altas	31.12.23
Anteriores a aplicación régimen SOCIMI	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	(17.230)	(225)	(17.455)
TOTAL RESERVAS	(7.296)	(225)	(7.521)

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. Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere el apartado 3 anterior.

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

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

Nº	Inmueble	Localización	Tipo de Inmueble	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	ene-94 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Local Comercial	ene-94
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 - Madrid	Oficinas	oct-01
4	Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	dic-18
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	ene-08
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Oficinas	jun-96 (*)
7	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Terreno	sep-19
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Vivienda	abr-04
9	Edificio Valentín Beato	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	sep-21
10	Edificio Alcalá 506	Calle Alcalá 506	Oficinas	may-22
11	Edificio Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Oficinas	may-22
12	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Oficinas	dic-22
13	General Perón 27	Calle General 27	Oficinas	nov-23

El edificio Duero ubicado en la calle Basauri 6 de Madrid, fue vendido a una entidad no vinculada el 15 de septiembre de 2023.

6. 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

7. 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 inmobiliarios 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. Los activos financieros que computan dentro de dicho porcentaje son la participación en el capital de las SOCIMIS, Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antigua Almagro Capital Socimi S.A.) y Árima Real Estate Socimi S.A.

A cierre del ejercicio 2023 Ibervalles SOCIMI cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.

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

En los períodos finalizados a 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 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:

	2023	2022
Servicio de auditoría de cuentas	35	33
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	9	28
Otros servicios prestados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
TOTAL	44	61

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas fueron 35 miles de euros y por otros servicios de verificación ascendieron a 9 miles de euros (33 miles de euros y 28 miles de euros en 2022).



No se han prestado servicios fiscales ni exigidos por otra normativa legal.

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 2023 y 2022.

26. HECHOS POSTERIORES

El 22 febrero 2024, el Tribunal Superior de Justicia ha estimado parcialmente el recurso de Ibervalles sobre la sentencia desfavorable del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid (TEARM), acerca de la validez de la inscripción registral de la fusión por absorción de Ibersuán, S.L., a los efectos de la incorporación de sus bases imponibles negativas pendientes de compensación en el impuesto de sociedades de Ibervalles (véase nota 17),

Dicha estimación anula la resolución del TEARM y reconoce que:

- La inscripción registral de la fusión de Ibersuán, S.L. con Ibervalles está suficientemente acreditada.
- La resolución no contempla el derecho de Ibervalles a que se compruebe por el órgano competente de la AEAT, por el procedimiento de inspección o gestión que proceda, si Ibervalles pudo acogerse al régimen fiscal especial de fusiones y adquisiciones.

Los Administradores de Ibervalles estiman que las consecuencias del desenlace de esta sentencia no tendrían un impacto significativo en la situación patrimonial y financiera de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

ANEXO I:**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.)					
Hasta 31 de Diciembre 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos	Primer Semestre 2023	Nº de títulos
27/07/2021	80.000	20/06/2022	1.500	22/11/2023	7.600
28/07/2021	20.000	21/06/2022	20.000	23/11/2023	42.400
28/07/2021	1.000	22/06/2022	1.500	24/11/2023	82.580
29/07/2021	92.940	23/06/2022	500		
30/07/2021	59.960	29/06/2022	50.000		
02/08/2021	10.000	05/07/2022	20.000		
03/08/2021	11.000	07/07/2022	20.000		
04/08/2021	12.000	13/07/2022	2.556		
04/08/2021	400	14/07/2022	1.100		
05/08/2021	18.764	15/07/2022	500		
06/08/2021	2.500	18/07/2022	7.285		
06/08/2021	9.064	18/07/2022	844		
09/08/2021	829	19/07/2022	2.715		
12/08/2021	1.029	22/07/2022	985		
17/08/2021	1.000	25/07/2022	9.015		
18/08/2021	800	03/08/2022	3.781		
19/08/2021	5.000	08/08/2022	1.300		
20/08/2021	2.700	29/09/2022	1.800		
24/08/2021	8.588	29/09/2022	24.269		
25/08/2021	3.554	30/09/2022	7.400		
30/08/2021	3.666	05/10/2022	500		
31/08/2021	1.000	11/10/2022	500		
01/09/2021	10.530	13/10/2022	5.000		
02/09/2021	9.804	14/10/2022	100.000		
03/09/2021	15.000	14/10/2022	387.062		
14/09/2021	28.000	14/10/2022	10.000		
15/09/2021	15.200	14/10/2022	300.000		
16/09/2021	6.800	26/10/2022	600		
18/10/2021	5.600	28/10/2022	500		
21/10/2021	52.600	31/10/2022	1.500		
02/11/2021	21.468	02/11/2022	1.000		
04/11/2021	20.000	02/11/2022	200		
16/11/2021	5.224	03/11/2022	1.000		
17/11/2021	28.000	21/11/2022	10.000		
18/11/2021	11.000	21/11/2022	10.000		
19/11/2021	5.776	21/11/2022	3.375		
06/12/2021	27.637	25/11/2022	16.625		
10/12/2021	40.000	29/11/2022	10.000		
15/12/2021	1.000	06/12/2022	972		
20/12/2021	50.000	15/12/2022	9.028		
23/12/2021	2.030	22/12/2022	7.000		
27/12/2021	47.970				
28/12/2021	4.860				
28/12/2021	10.000				
30/12/2021	49.950				

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.					
Hasta 31 de Diciembre 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos	Primer Semestre 2023	Nº de títulos
01/04/2020	3.000	25/02/2022	1.753	06/01/2023	9.403
01/04/2020	263	02/03/2022	668	09/01/2023	597
01/04/2020	2.000	04/03/2022	37	13/01/2023	35
01/04/2020	2.000	18/08/2022	10.000	16/01/2023	25
02/04/2020	286	12/09/2022	3	25/01/2023	9.940
02/04/2020	2.000	15/09/2022	10		
02/04/2020	4.000	19/09/2022	9.987		
02/04/2020	1.500	27/12/2022	9.545		
03/04/2020	11.812	28/12/2022	10.455		
03/04/2020	2.000				
03/04/2020	2.000				
03/04/2020	14.782				
03/04/2020	19				
06/04/2020	155				
06/04/2020	3.000				
06/04/2020	3.000				
09/04/2020	8.000				
09/04/2020	2.000				
14/05/2020	80.000				
20/05/2020	1.826				
21/05/2020	574				
23/06/2020	564				
25/06/2020	7.840				
25/06/2020	1.400				
26/06/2020	1.332				
30/06/2020	50.000				
30/06/2020	80				
07/07/2020	770				
07/07/2020	1.800				
07/07/2020	105				
08/07/2020	46				
13/07/2020	10.000				
14/07/2020	8.541				
16/07/2020	6.000				
20/07/2020	144				
20/07/2020	5.000				
21/07/2020	8.000				
21/07/2020	1.612				
22/07/2020	3.772				
22/07/2020	10.000				
23/07/2020	138				
27/07/2020	3.000				
31/07/2020	21				



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.					
Hasta 31 de Diciembre 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos	Primer Semestre 2023	Nº de títulos
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				
09/10/2020	44				
12/10/2020	789				
13/10/2020	12				
14/10/2020	39.813				
27/10/2020	9.537				
28/10/2020	532				
28/10/2020	3.000				
28/10/2020	3.000				
29/10/2020	2.468				
29/10/2020	3.000				
02/11/2020	948				
11/11/2020	2.000				
11/11/2020	2.000				
11/11/2020	1.052				
09/12/2020	1.408				
09/12/2020	814				
09/12/2020	3.500				
10/12/2020	4.278				
11/12/2020	61				
04/01/2021	2.969				
06/01/2021	4.900				
07/01/2021	6.707				
08/01/2021	923				
11/01/2021	87				

Anexo 2 Datos de los inmuebles propiedad del Grupo

A 31 de diciembre de 2023:

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 AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
5	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Urbana	Alquiler oficinas	06/1996 (*)
6	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
7	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdeletas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Pte. promoción	09/2019
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
9	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
10	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
11	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
12	General Perón 27	Calle General Perón 27	Urbana	Alquiler oficinas	11/2023
13	Hotel Vía Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
PORTUGAL					
14	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

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

A 31 de diciembre de 2022:

Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición	
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 Valdeletas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Pte. promoción	09/2019
9	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
10	Parcelas Dueñas	Dueñas (Palencia)	Rústica	Pte. promoción	
11	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
12	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
13	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
14	Hotel Vía Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
PORTUGAL					
15	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

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

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

Informe de Gestión del ejercicio 2023



**INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

La situación del mercado de oficinas en Madrid, ciudad donde se ubican la mayoría de los inmuebles de la sociedad, al cierre del año 2023 es como sigue:

Superficie alquilada: De acuerdo con la consultora inmobiliaria CBRE, el mercado de oficinas en Madrid cerró el año 2023 con 389.000 m² alquilados, lo que supone una disminución de 23% respecto al año anterior

Volumen de operaciones: en 2023 se llevaron a cabo operaciones por valor de unos 1.200M€, lo que supuso una disminución de un 54% respecto al año anterior, habiendo disminuido el valor medio de las transacciones respecto al año anterior

Disponibilidad: continúa aumentando, llegando a un 11,17% a finales del año 23. La brecha entre los mercados centrales y periféricos continúa abriéndose, especialmente en el CBD, donde las tasas de disponibilidad son significativamente más bajas

Renta prime: 40€/m²/hab (+7,5% respecto a 2022), en niveles no vistos desde la crisis subprime. En las afueras la situación es muy diferente, con áreas en las que hay disminución de rentas (A-6) y otras que se mantienen o crecen muy poco significativamente.

Evolución por áreas: las áreas centrales tuvieron un mejor comportamiento que la periferia, mostrando robustez en las contrataciones, disponibilidad y niveles de renta frente a las periféricas

Yields: continúan la tendencia al alza iniciada en años anteriores debido al incremento del coste de la deuda, manteniéndose la incertidumbre acerca de si una previsible disminución del coste de la deuda comprimirá dichas yields y, de ser así, cuándo tendrá lugar. Dicha incertidumbre impacta en el número de transacciones llevadas a cabo. La prime yield del área central de negocios se situó en un 4,75% (+0,75% vs 2022)

Valoraciones: los activos de oficinas han sufrido ligeras correcciones a la baja, ya que el impacto positivo del incremento de rentas, debido al aumento de las tasas inflación, se ve más que compensado con el efecto negativo de la expansión de las rentabilidades y tasas de descuento.

Los principales indicadores del mercado de oficinas de Lisboa han experimentado las consecuencias de un volumen de contratación muy bajo, en comparación con el ejercicio anterior, que fueron anormalmente elevados. Su evolución ha sido la siguiente (datos del tercer trimestre de 2023):



IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- **Volumen de contratación:** 34 miles de metros cuadrados (-57,0% vs 2022)
 - **Tasa de disponibilidad:** 10,30% (+1,7% vs 2022)
 - **Renta prime:** 28€/m2/mes (+8% vs 2022)
 - **Prime yield:** 5% (+0,5% vs 2022)
- Respecto al mercado hotelero en la provincia de Madrid, la tendencia es opuesta al mercado de oficinas.
- **Tasa de ocupación:** se situó en un 72,5% (66,7% en 2022), lo cual indica que previsiblemente el mercado alcance los niveles pre-pandemia en 2024
 - **ADR y RevPar:** evolución creciente favorecida por la transformación de Madrid como destino turístico y de negocios (ADR y RevPar 2023 de 150€/hab y 108€/hab, respectivamente, vs 133€/hab y 89€/hab en 2022). En ambos casos, se encuentran en más de un 22,0% por encima de los niveles pre-pandemia
 - **Transacciones:** en 2023 España ha sido el mercado más activo en Europa, con transacciones valoradas en 4.200M€ (+44% sobre 2022)
 - **Yields:** al igual que el mercado de oficinas, se han visto afectada por la situación de los tipos de interés

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

El Grupo ha registrado una cifra de negocios de 13.067 miles de euros (+74,9% vs 2022), y un EBITDA ex – variación del valor razonable de los inmuebles de 4.484 miles de euros (+99,7% vs 2022). Dicha evolución se debe, principalmente, a la explotación por un año completo del inmueble de oficinas ubicado en la calle Ulises 16-18 de Madrid, que fue adquirido a finales de noviembre de 2022, así como a las revisiones de rentas, renovaciones de contratos y la mejora de la tasa de ocupación en cartera de inmuebles del grupo.

En el mes de julio de 2023 se enajenaron el inmueble de oficinas ubicado en la calle Basauri 6 de Madrid, así como unas parcelas de naturaleza rústica ubicadas en Palencia.

Durante el mes de noviembre de 2023 se hizo efectiva la compra del inmueble de oficinas ubicado en la calle General Perón 27 de Madrid.

En mayo de 2022 se adquirieron dos inmuebles de oficinas ubicados en la calle Josefa Valcarcel 24 y la calle Alcalá 506 de Madrid, así como un inmueble. Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Ulises 16-18 de Madrid. En los dos primeros se iniciaron sendos proyectos de reforma integral en el segundo semestre de 2022, esperándose que ambos estén finalizados y los edificios disponibles para el alquiler durante el primer semestre de 2024.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Durante el primer semestre del año 2024 se pondrán en explotación, tras dos años de reforma integral, los inmuebles ubicados en la calle Alcalá 506 y Josefa Valcarcel 24. Su impacto en la generación de caja de la sociedad no será relevante hasta el año de 2025, ya que se estima que su comercialización finalizará durante el segundo semestre 2024, y que los contratos tendrán los periodos de carencia habituales en el mercado.

Asimismo, está previsto que durante el segundo trimestre del año se inicien las de las obras para la construcción de un inmueble para uso hotelero ("Flex Living") en el municipio de Alcobendas. Se estima que el proyecto tendrá una duración de dos años.

Se espera una recuperación de 9 puntos del porcentaje ocupación de los inmuebles que se están explotando en la actualidad, hasta un 82%.

4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

La Sociedad continúa reforzando su estructura para acometer el crecimiento previsto en plan estratégico, habiendo creado en 2023 las posiciones de Responsable de Obra y Responsable de Control de Gestión y Sistemas de Información.

5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La Dirección del Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Durante el ejercicio 2023 se ha realizado una ampliación de capital con prima de emisión por importe total de 20.000 miles de euros con el objetivo a acometer nuevas inversiones inmobiliarias.

Asimismo, ha dispuesto parcialmente su cuenta de crédito puente para financiar transitoriamente la adquisición del inmueble de General Perón 27, por un importe aproximado de 21 millones de euros.

Durante el ejercicio 2022 se realizaron dos ampliaciones de capital con prima de emisión por importe total de 65.362 miles de euros con el objeto de acometer nuevas inversiones inmobiliarias y financiar el capex de los inmuebles en reforma. En diciembre 2023 se ha suscrito una ampliación de capital de 20.000 miles de euros.

Adicionalmente se suscribió en 2022 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 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 2023 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 91.555 miles de euros (74.488 miles de euros en 2022).

- **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:



IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- 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 2023, 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.



IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

8. ACTIVIDADES DE I+D+I:

El Grupo no ha incurrido durante el ejercicio 2023 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2023 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:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	40	11
Ratio de operaciones pagadas	35	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	69	194

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	51.521	88.231
Total pagos pendientes	8.402	2.576

Número (unidades)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.048
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	89%

Volumen (miles de euros)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	43.491
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	73%

IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2023 y 2022, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
Directivos	5	3
Titulados superiores	5	4
Administrativos y otros	2	1
	12	8

12. HECHOS POSTERIORES

El 22 de febrero de 2024, el Tribunal Superior de Justicia ha estimado parcialmente el recurso de Ibervalles sobre la sentencia desfavorable del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid (TEARM) acerca de la validez de la inscripción registral de la fusión por absorción de Ibersuan, S.L., a los efectos de la incorporación de sus bases impositivas negativas pendientes de compensación en el impuesto sobre sociedades de Ibervalles (véase nota 15). Dicha estimación anula la resolución del TEARM y reconoce que:

- La inscripción registral de la fusión de Ibersuán, S.L. con Ibervalles está suficientemente acreditada.
- La resolución no contempla el derecho de IBV a que se compruebe por el órgano competente de la AEAT, por el procedimiento de inspección o gestión que proceda, si IBV pudo acogerse al régimen fiscal especial de fusiones y adquisición.

Los Administradores del Grupo estiman que las consecuencias del desenlace final de esta sentencia no tendrían un impacto significativo en la situación patrimonial y financiera de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.



IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Consejo de Administración de Ibervalles SOCIMI, S.A. en fecha 21 de marzo de 2024 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 2023, 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



IBERVALLES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

D. Luis Escaño Román
Consejero

D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero

D^a. M^a Amelia Isidro Rincón
Consejera

D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

D^a. Carolina Isidro Pinedo
Consejera

