

Ibervalles SOCIMI, S.A.

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ibervalles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
---	--

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 58% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.3 y 7 de la memoria. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 164.173 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2023, la Sociedad ha registrado un deterioro asociado a las inversiones inmobiliarias de 1.896 miles de euros tal y como se desglosa en la nota 7 de la memoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede

implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

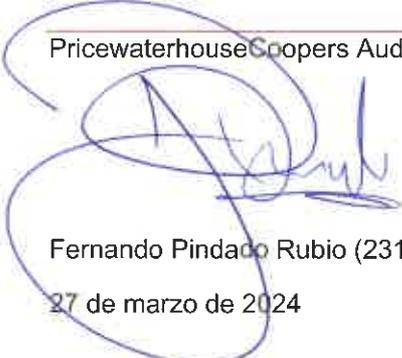
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

27 de marzo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/05216

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Ibervalles SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2023
e Informe de Gestión del ejercicio 2023



Nota

Balance

Cuenta de pérdidas y ganancias

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

Informe de gestión del ejercicio 2023



BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de Diciembre de 2023	A 31 de Diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	117	12
Inmovilizado material	6	445	276
Inversiones inmobiliarias	7	164.173	121.606
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	8, 9, 10	85.269	87.285
Instrumentos de patrimonio		85.269	84.327
Créditos a empresas		-	2.958
Inversiones financieras a largo plazo	8, 10	6.209	6.331
Activos por impuesto diferido	17	353	353
		256.565	215.863
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.448	1.052
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8, 10	617	366
Deudores varios	8, 10	97	5
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	735	681
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.024	34
Créditos a empresas	8, 9	1.024	34
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		24.700	20.673
Tesorería	11	24.700	20.673
		27.172	21.750
TOTAL		283.737	237.622

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.



BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de Diciembre de 2023	A 31 de Diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO			
Capital	12	42.089	38.478
Prima de emisión	12	158.034	141.646
Reservas	13	10.623	11.448
Acciones propias	13	(61)	(100)
Resultados de ejercicios anteriores	13	(20.179)	(18.134)
Resultado del ejercicio	13, 14	(225)	(2.045)
		190.281	171.293
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	8, 15	58.932	62.102
Deudas con entidades de crédito		57.031	61.005
Otros pasivos financieros a largo plazo		1.901	1.097
Pasivos por impuesto diferido	17	83	83
		59.015	62.185
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	8, 15	24.515	1.889
Deudas con entidades de crédito		23.445	1.601
Otros pasivos financieros		1.070	288
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.682	2.231
Proveedores	8, 15	9.149	1.943
Acreedores varios	8, 15	10	14
Personal	8	389	153
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	133	121
Periodificaciones a corto plazo	8	243	24
		34.440	4.144
TOTAL		283.737	237.622

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		8.319	4.758
Ingresos por arrendamientos	16	8.069	4.627
Ingresos por prestación de servicios	16	251	131
Gastos de personal		(1.774)	(1.791)
Sueldos, salarios y similares	16	(1.586)	(1.502)
Cargas sociales	16	(188)	(289)
Otros gastos de explotación		(3.780)	(2.800)
Servicios exteriores	16	(3.132)	(2.694)
Tributos	16	(649)	(440)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	16	-	(143)
Reversión, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	16	-	478
Amortización del inmovilizado material e inv. inmobiliarias	7	(1.927)	(1.535)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inv. inmobiliarias	7	805	(6)
Otros resultados	16	(472)	91
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.171	(1.283)
Ingresos financieros	18	1.794	195
Gastos financieros	18	(2.832)	(958)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrum. financieros	18	(358)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.396)	(763)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(225)	(2.045)
Impuesto sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(225)	(2.045)

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(225)	(2.045)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(826)	(1.118)
Total, ingresos y gastos imputados direct. al patrimonio neto	10	(826)	(1.118)
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		(1.051)	(3.163)

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

	Capital	Prima de emisión	Acciones Propias	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores y otras reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
	[Nota 12.a]	[Nota 12.b]	[Nota 12.c]	[Nota 13]	[Nota 13]	[Nota 14]	
SALDO 1 DE ENERO DE 2022	26.674	53.559	-	12.569	10.993	(2.145)	109.393
Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)	-	-	-	-	-	(2.045)	(2.045)
Operaciones con socios o propietarios	11.804	53.559	(100)	-	-	-	65.263
Aumentos de capital	11.804	53.559	-	-	-	-	65.363
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(100)	-	-	-	(100)
Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto	-	-	-	(1.118)	-	-	(1.118)
Distribución del Resultado	-	-	-	-	(12.141)	12.141	-
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2022	38.478	107.118	(100)	11.451	(11.141)	(2.045)	171.293
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	38.478	107.118	(100)	11.451	(11.141)	(2.045)	171.293
Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)	-	-	-	-	-	(225)	(225)
Operaciones con socios o propietarios	3.612	16.388	39	-	-	-	20.039
Aumentos de capital	3.612	16.388	-	-	-	-	20.000
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	39	-	-	-	39
Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto	-	-	-	(826)	-	-	(826)
Distribución del Resultado	-	-	-	-	(2.045)	2.045	-
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2023	42.090	123.506	(61)	10.625	(13.186)	(225)	190.381

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(225)	(2.045)
Ajustes del resultado		2.518	2.294
a) amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5,6,7	1.927	1.535
b) correcciones valorativas por deterioro	16	1.896	-
c) ingresos financieros	16	(1.794)	(195)
d) gastos financieros	16	2.832	958
e) resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(2.701)	(4)
f) deterioro y resultado por enajenaciones inst. financieros	9 y 18	358	-
Cambios en el capital corriente		(607)	1.103
a) deudores y otras cuentas a cobrar		(396)	(195)
b) acreedores y otras cuentas a pagar		(1.149)	1.043
c) Otros activos y pasivos corrientes	10,15	12	255
d) Otros activos y pasivos no corrientes	10,15	927	-
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(127)	(763)
a) pagos de intereses		(1.921)	(958)
b) cobros de intereses		1.794	195
c) cobros (pagos) Impuesto sobre beneficios		-	-
Flujos de efectivo de las actividades explotación		1.558	589
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(44.703)	(108.866)
Empresas del grupo y asociadas	9	-	-
Inversiones en instrumentos patrimonio	8 y 9	(1.085)	(31.114)
Inversiones inmobiliarias	7	(43.338)	(77.652)
Inmovilizado intangible y material	6	(319)	-
Adquisición de acciones propias		39	(100)
Cobros por desinversiones		9.868	10.174
Empresas del grupo y asociadas	9	1.958	10.098
Inversiones inmobiliarias	7	7.910	-
Inmovilizado intangible y material	6	-	76
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(34.835)	(98.692)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		20.000	65.363
1. Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		20.000	65.363
2. Reservas		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		17.303	18.835
a) Emisión		22.894	20.368
1. Deudas con entidades de crédito	10,15	22.894	20.368
2. Deudas con los accionistas	10,15	-	-
b) Devoluciones y amortización de		(5.591)	(1.533)
1. Deudas con entidades de crédito		(5.591)	(1.533)
2. Deudas con los accionistas	10,15	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		37.303	84.198
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		4.026	(13.905)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		20.673	34.578
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		24.700	20.673
- Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros	9	-	-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		4.026	(13.905)
Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio		20.673	34.578
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio		24.700	20.673

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Ibervalles SOCIMI, S.A., (en adelante la sociedad 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 la actual el día 18 de mayo de 2022.

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

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

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

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

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

El ámbito de actuación de la Sociedad en el ejercicio 2023 y 2022 se centra en España y Portugal.

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles 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 de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, 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.

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

Las cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 21 de marzo de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Iervalles SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2023 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y que a dicha fecha presentan un patrimonio neto consolidado y un resultado consolidado de 242.334 miles de euros y 2.878 miles de euros, respectivamente.

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

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 21 de marzo de 2024 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, descritas en el apartado g) de esta nota, y así mismo, la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

b) Principios contables obligatorios

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2023 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen 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%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio 2023, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

d) Agrupación de partidas

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

e) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, siendo, por tanto, la información comparable.

f) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales se han elaborado bajo principio de empresa en funcionamiento

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.

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2023 tesorería y líneas de crédito para hacer frente a los importes comprometidos

3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

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

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

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

3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

3.5 Activos financieros

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

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

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

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

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

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración Inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerará que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Deterioro de valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

evolución de la actividad de la citada empresa.

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

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

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

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

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

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

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

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

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

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

y, otras leyes posteriores, por las que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

3.8 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y otras leyes posteriores, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones asociadas a ventas con derecho a devolución se registran cuando existe un pasivo por reembolso estimado en base al importe de las devoluciones esperadas y se actualiza la valoración del pasivo por reembolso al cierre de cada ejercicio por los cambios en las expectativas sobre el importe de las devoluciones y reconoce los ajustes que correspondan como un mayor o menor importe de la cifra de negocios. (Nota 19).

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, y los ingresos ligados a incentivos y los costes iniciales y carencias de arrendamientos se reconocen en pérdidas y ganancias según el método lineal.

Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

3.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan de su valor actual.

Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.13 Arrendamientos

a) Arrendataria de arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

b) Arrendadora de arrendamiento operativo

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

3.14 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.16 Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global de



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

la Sociedad 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 el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

- Riesgo de mercado

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

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

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

- Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos y créditos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo.

Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad disponía de préstamos con garantía hipotecaria a tipo variable de mercado (Euribor 3M/1AÑO + [1,00%-1,60 %] (Nota 8 y Nota 15).

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad formalizó préstamo hipotecario a tipo variable Euribor 6M + 1,60% por importe de 20.300 miles de euros.

Durante el ejercicio 2023, se dispuso de 1.336 miles de euros adicionales correspondientes al mismo préstamo, con las mismas condiciones

A 31 de diciembre de 2023 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 80.476 miles de euros (62.606 miles de euros en 2022).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades de la mayor calidad crediticia.

c) Riesgo de liquidez

La Dirección Financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se muestra en la Nota 8.

La Sociedad presenta a cierre del ejercicio 2023 liquidez suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras posteriores, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

e) Otros riesgos:

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No existe riesgo significativo por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Estimación del Valor Razonable:

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).

IBERVALLES SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

La tabla siguiente presenta los activos y pasivos financieros valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2023:

ACTIVOS FINANCIEROS	Nivel	Miles de Euros		TOTAL
31/12/2023	I	II	III	
Activos Financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo	4.598	-	-	4.598
ACTIVOS FINANCIEROS	Nivel	Miles de Euros		TOTAL
31/12/2022	I	II	III	
Activos Financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo	5.280	-	-	5.280
PASIVOS FINANCIEROS	Nivel	Miles de Euros		TOTAL
31/12/2023	I	II	III	
Pasivos Financieros no corrientes				
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
PASIVOS FINANCIEROS	Nivel	Miles de Euros		TOTAL
31/12/2022	I	II	III	
Pasivos Financieros no corrientes				
Otros pasivos financieros	-	-	-	-

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo a	Altas	Bajas	Miles de Euros
	01.01.2023			Saldo a
				31.12.2023
Coste				
Aplicaciones Informáticas	14	109	-	124
Marca	9	0	-	10
Anticipos entregados	-	3	-	3
	23	113	-	137
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(11)	(9)	-	(20)
	(11)	(9)	-	(20)
Total	12	105	-	117

IBERVALLES SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	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

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo a 01.01.2023	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2023
Coste				
Mobiliario	155	114	74	269
Equipos informáticos	12	18	14	30
Elementos de Transporte	222	73	74	295
	389	205	162	594
Amortización acumulada				
Mobiliario	(70)	(20)	74	(90)
Equipos informáticos	(5)	(3)	14	(8)
Elementos de Transporte	(38)	(14)	74	(53)
	(113)	(37)	162	(150)
Total	276	168	-	444

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2022
Coste				
Mobiliario	155	9	74	155
Equipos informáticos	10	2	14	12
Elementos de Transporte	90	208	(78)	222
	255	210	(78)	389
Amortización acumulada				
Mobiliario	(54)	(18)	74	(70)
Equipos informáticos	(3)	(2)	14	(5)
Elementos de Transporte	(23)	(19)	4	(38)
	(80)	(37)	4	(113)
Total	175	173	(74)	276

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

El epígrafe de elementos de transporte refleja la baja de un vehículo en leasing cuyo contrato fue cancelado.

a) Pérdidas por deterioro

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

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

	Saldo a 01.01.2023	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2023
Coste				
Terrenos	55.382	21.050	(660)	75.772
Construcciones e Inst. técnicas	81.938	30.066	(6.544)	105.461
	137.321	51.116	(7.204)	181.233
Amortización acumulada				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(15.715)	(1.881)	2.432	(15.164)
	(15.715)	(1.881)	2.432	(15.164)
Deterioro acumulado				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	-	(1.896)	-	(1.896)
	-	(1.896)	-	(1.896)
	121.606	47.339	(4.772)	164.173

IBERVALLES SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2022
Coste				
Terrenos	18.629	36.753	-	55.382
Construcciones e Inst. técnicas	41.256	40.682	-	81.938
	59.886	77.435	-	137.321
Amortización acumulada				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(14.217)	(1.498)	-	(15.715)
	(14.217)	(1.498)	-	(15.715)
Deterioro acumulado				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	-	-	-	-
	-	-	-	-
	45.669	75.937	-	121.606

La cartera de inversiones inmobiliarias se centra en edificios y locales en zonas prime o zonas empresariales consolidadas en Madrid, Valladolid y Palma de Mallorca.

En 2023, se ha adquirido un edificio de oficinas en Madrid por valor de 35.138 miles de euros. También se ha procedido a realizar mejoras en los edificios en propiedad (8.258 miles de euros). En 2022, se adquirieron tres edificios en Madrid por valor de 72.500 miles de euros y se procedió a llevar a cabo mejoras en los edificios en propiedad (4.935 miles de euros).

a) Resultados por deterioro

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha deteriorado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias” los inmuebles Edificio Valentín Beato 22 y Edificio Josefa Valcárcel 24, en 389 miles de euros y 1.507 miles de euros, respectivamente, con el objeto de reflejar su valor razonable.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 existen elementos totalmente amortizados por importe de 2.255 miles de euros.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por arrendamientos	8.069	4.627
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.035)	(1.482)
TOTAL	4.034	3.145

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

Cobros futuros mínimos	31/12/2023	31/12/2022
En un año	5.972	3.800
Entre uno y dos años	4.775	3.107
Entre dos y tres años	2.835	2.244
Entre tres y cuatro años	2215	1.904
Entre cuatro y cinco años	1.183	869
Más de cinco años	1.099	1.546
TOTAL	18.079	13.470

e) Seguros

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

f) Obligaciones

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

g) Proceso de valoración

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

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	164.173	195.182	121.606	156.377

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 de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja 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”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 1. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

h) Garantías Hipotecarias

Los siguientes inmuebles tienen concedido préstamo con garantía hipotecaria:

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

El 15 de septiembre de 2023 se vendió a un tercero no relacionado, el edificio Duero, ubicado en la calle Basauri 6 de Madrid, cancelándose la parte proporcional del préstamo pendiente a la fecha de la venta.

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

	Miles de Euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
AF a VR con cambios en PN	4.598	5.280	-	-	4.598	5.280
Activos Financieros a Coste	85.269	84.327	-	-	85.269	84.327
Activos Financieros a Coste Amortizado	-	-	1.611	4.008	1.611	4.008
Total Activos financieros no corrientes	89.867	89.607	1.611	4.008	91.478	93.616

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	Miles de Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Activos Financieros a Coste Amortizado	1.737	405	1.737	405
Total Activos financieros corrientes	1.737	405	1.737	405

	Miles de Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito y otros		Total	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	58.932	62.102	58.932	62.102
Total Pasivos financieros no corrientes	58.932	62.102	58.932	62.102

	Miles de Euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito y otros		Total	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	34.307	4.023	34.307	4.023
Total Pasivos financieros corrientes	34.307	4.023	34.307	4.023

IBERVALLES SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)
b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los importes de los instrumentos financieros, salvo instrumentos de patrimonio y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

		A 31 de diciembre de 2023						
		Miles de Euros						
		Activos financieros						
		2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas								
Créditos empresas		1.024	-	-	-	-	-	1.024
Instrumentos de Patrimonio		-	-	-	-	-	85.269	85.269
Inversiones Financieras								
Otros activos financieros		-	61	-	-	102	6.046	6.209
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		714	-	-	-	-	-	714
		1.737	61	-	-	102	91.315	93.215

		A 31 de diciembre de 2022						
		Miles de Euros						
		Activos financieros						
		2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas								
Créditos empresas		34	358	2.600	-	-	-	2.992
Instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-	84.327	84.327
Inversiones Financieras								
Otros activos financieros		219	455	167	126	50	5.314	6.331
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		371	-	-	-	-	-	371
		624	813	2.767	126	50	89.641	93.127

		A 31 de diciembre de 2023						
		Miles de Euros						
		Pasivos financieros						
		2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Deudas								
Deudas con entidades de crédito		23.445	21.071	4.288	4.162	4.162	23.348	80.476
Otros Pasivos Financieros		1.070	-	-	-	-	1.901	2.972
Acreedores comerciales:								
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar		9.792	-	-	-	-	-	9.792
		34.307	21.071	4.288	4.162	4.162	25.249	93.240

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	A 31 de diciembre de 2022						Total
	Pasivos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	1.601	2.374	3.386	4.288	4.162	46.795	62.606
Otros Pasivos Financieros	500	331	204	220	62	68	1.385
Acreeedores comerciales:							
Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar	2.134	-	-	-	-	-	2.134
	4.235	2.705	3.590	4.508	4.224	46.863	68.125

9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las participaciones en empresas del grupo a largo plazo es el siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
Participaciones en empresas del grupo y asociadas l/p		
Instrumentos de patrimonio	85.269	84.327
Créditos a empresas del grupo	-	2.958
	85.269	87.285

Instrumentos de patrimonio:

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como siguen:

IBERVALLES SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

31.12.2023					
Empresas del Grupo y Asociadas					
(Miles de Euros)					
Denominación social	Residencias Touristiques Isly, S.A.	Imobiliar Fondo Especial de Inversión Inmobiliaria	Inversa Prime SOCIMI, S.A. (anteriormente Almagro Capital SOCIMI S.A.)	VC Plaza de Castilla S.L.	
Porcentaje de participación	100%	74%	24%	100%	Total
Valor neto de la participación en libros	27	34.049	23.509	27.685	85.269
Capital	28	26.561,4	78.353	60	
Prima de emisión	-	-	13.311	9.146	
Reservas	-	30.479,5	(1.457)	2.692	
Aportaciones Socios	-	-	-	1.378	
Resultados ejercicios anteriores	(1.898)	-	(4.821)	-	
Resultado ejercicio	(182)	1.113	213	1.450	
Ajustes de valoración	-	-	-	237	
Autocartera	-	-	(739)	-	
Dividendos	-	-	-	-	
Fondos propios de la participada	(2.052)	58.154	84.860	14.962	

31.12.2022					
Empresas del Grupo y Asociadas					
(Miles de Euros)					
Denominación social	Residencias Touristiques Isly, S.A.	Imobiliar Fondo Especial de Inversión Inmobiliaria	Inversa Prime SOCIMI, S.A. (anteriormente Almagro Capital SOCIMI S.A.)	VC Plaza de Castilla S.L.	
Porcentaje de participación	100%	74%	24%	100%	Total
Valor neto de la participación en libros	27	34.049	22.567	27.684	84.327
Capital	27	26.561,4	78.353	60	
Prima de emisión	-	-	13.311	9.146	
Reservas	-	30.373,0	(1.457)	2.692	
Aportaciones Socios	-	-	-	1.378	
Resultados ejercicios anteriores	(1.364)	-	(4.821)	-	
Resultado ejercicio	(302)	106	213	1.070	
Ajustes de valoración	-	-	-	(456)	
Autocartera	-	-	(739)	-	
Dividendos	-	-	-	-	
Fondos propios de la participada	(1.639)	57.040	84.860	13.890	

Con fecha 31 de enero de 2022, Ibervalles SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de VC Plaza Castilla, S.L. (anteriormente Millenium Hotels C220, S.L.) por un importe de 27.685 miles de euros.

La variación en Residencias Touristiques Isly, S.A. viene motivada por el tipo de cambio aplicado a cada cierre.

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Créditos a empresas:

	Saldo a 01.01.2023	Altas	Bajas/ Deterioro	Miles de euros Saldo a 31.12.2023
Residences Touristiques Isly, S.A.	392	-	(369)	23
Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario	2.600	-	(1.600)	1.001
	2.992	-	(1.969)	1.024

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas/ Deterioro	Miles de euros Saldo a 31.12.2022
Residences Touristiques Isly, S.A.	1.392	-	(1.000)	392
Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario	2.600	-	-	2.600
	3.992	-	(1.000)	2.992

En el mes de julio de 2023 Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario devuelve parte del préstamo a Ibervalles SOCIMI S.A.

10. ACTIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Activo	Miles de Euros					
	A Valor Razonable con Cambios en el Patrimonio Neto		Coste		Coste amortizado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	85.269	84.327	-	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	2.958
Inversiones Financieras a largo plazo	4.598	5.280	-	-	1.611	1.050
Total activos financieros no corrientes	4.598	5.280	85.269	84.327	1.611	4.008
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	1.024	34
Inversiones Financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	714	371
Total activos financieros corrientes	-	-	-	-	1.737	405

Bajo el epígrafe créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo a largo plazo a la Sociedad Residences Touristiques Isly, S.A. así como el préstamo a largo plazo con Imotur Fondo Especial de Inversión

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Imobiliario (préstamo formalizado en febrero de 2020 por un periodo de 4 años y a tipo de interés variable de mercado).

El importe registrado bajo el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto” del balance recoge a cierre de ambos ejercicios el importe de la inversión a valor razonable en Árima Real Estate SOCIMI, S.A. A cierre del ejercicio 2023 el porcentaje de participación asciende a 2,55% (2,48% en 2022).

El importe registrado bajo el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo a coste amortizado” del balance recoge a cierre de ambos ejercicios las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. A cierre del ejercicio 2023 no existen provisiones por deterioro comercial, al igual que al cierre 2022. La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

El epígrafe de “inversiones en empresas del grupo y asociadas” recoge créditos a empresas del grupo y asociadas por importe de 1.023 miles de euros en el ejercicio 2023.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle del saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Caja	1	1
Cuentas corrientes a la vista	15.202	3.794
Pagarés	9.497	16.878
	24.700	20.673

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado, y no existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo.

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Las inversiones en pagarés cuentan con vencimientos inferiores a 3 meses y están emitidos por entidades españolas principalmente en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF).

12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

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.

b) Prima de emisión

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.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Capital escriturado	42.089	38.478
Prima de emisión	158.034	141.646
	200.123	180.124

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

c) Autocartera

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

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

13. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Otras reservas:		
Reservas voluntarias	9.045	9.870
Reserva legal	1.578	1.578
Reserva Responsabilidad Limitada art.40	-	-
Total reservas	10.623	11.448
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(20.179)	(18.134)
Resultados de ejercicios anteriores pendientes de distribución	-	-
Resultado del Ejercicio pendiente de distribución	(225)	(2.045)
Total resultados de ejercicios anteriores	(20.404)	(20.179)
Total reservas y resultados de ejercicios anteriores	(9.781)	(8.731)

De los resultados pendientes de distribución del ejercicio 2022, la Junta General de Accionistas acordó su distribución a resultados negativos de ejercicios anteriores (ver nota 14).

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

14. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Propuesta de aplicación de resultado

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	Miles de Euros	
	2023	2022
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(225)	(2.045)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reserva:	(225)	(2.045)
Dívidendos		
Total aplicación de resultados	(225)	(2.045)

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).

15. PASIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Pasivos Financieros no corrientes		
- Deudas con entidades de crédito	57.031	61.005
- Otros pasivos financieros	1.901	1.097
	58.932	62.102
Pasivos Financieros corrientes		
- Deudas con entidades de crédito	23.445	1.601
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 8)	9.792	2.134
- Otros pasivos financieros	1.070	288
	34.307	4.023



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

a) Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2023 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 80.476 miles de euros (62.605 miles de euros en 2022).

Durante el ejercicio de 2022 se formalizó préstamo hipotecario por importe inicial de 20.300 miles de euros con vencimiento en julio de 2029 para la financiación de los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con los siguientes contratos de financiación:

- Préstamo Hipotecario concedido 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 2022 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.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Independencia concedido por importe 1.500 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2023 de 521 miles euros con vencimiento noviembre de 2026.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Valentino Beato 22 concedido en 2021 por importe 4.900 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2022 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 1.336 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) 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 determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. El ratio del Loan to Value (LTV) se cumple a 31 de diciembre de 2023, mientras que el ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RSCD) comenzará en la fecha de entrada en explotación de ambos activos, actualmente en remodelación.

El epígrafe “Otros pasivos financieros” recoge, fundamentalmente, las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.

b) Periodo medio de pago a proveedores

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	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	Importe
	(Miles de Euros)	(Miles de Euros)
Total pagos realizados	51.521	86.197
Total pagos pendientes	8.402	2.554

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%

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Mercado	Miles de Euros		Porcentaje	
	2023	2022	2023	2022
Nacional	8.319	4.758	100%	100%

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Ingresos		
Rentas	6.447	3.994
Repercusión de gastos	1.622	633
	8.069	4.627
Prestación de Servicios	251	131
Total Ingresos	8.319	4.758

Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

b) Gastos de personal

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
Sueldos, salarios y asimilados	1.586	1.502
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	188	289
	1.774	1.791



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

En el ejercicio 2023 no han existido indemnizaciones. A 31 de diciembre de 2022 han existido indemnizaciones por importe de 180 miles de euros.

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 ha sido de 12 personas. En el ejercicio 2022 fue de 8 personas.

A partir del 1 de agosto de 2023 la mayor parte del equipo de IRC10 Servicios Corporativos, S.L fue traspasado a Ibervalles, donde tienen dedicación exclusiva a ésta y a las demás sociedades que componen el grupo.

El número medio de empleados en el ejercicio 2023 y 2022, distribuido por categorías, es el siguiente:

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

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio 2023 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2023		
	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	4	1	5
Titulados superiores	3	6	9
Administrativos y otros	2	2	4
TOTAL	9	9	18

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2022 fue la siguiente:

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	2022		TOTAL
	Hombres	Mujeres	
Directivos	3	-	3
Titulados superiores	4	-	4
Administrativos y otros	-	1	1
TOTAL	7	1	8

c) Gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

IBERVALLES SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Miles de Euros Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
Arrendamientos y Cánones	169	125
Reparaciones y Conservaciones	745	543
Servicios profesionales independientes	1.347	1.550
Prima de Seguros	111	47
Servicios bancarios y similares	19	14
Publicidad y propaganda	161	53
Suministros	188	208
Otros servicios	393	154
Tributos	648	440
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	143
Exceso de provisión por operaciones comerciales	-	(478)
	3.780	2.800

17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023	Cuenta de pérdidas y ganancias			Miles de Euros Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(225)	-	(225)	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	(826)	(826)
Diferencias permanentes	12	-	12	-	-	-
Diferencias temporarias (Nota 17)	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(214)	-	(214)	-	(826)	(826)

Al 31 de diciembre de 2022	Cuenta de pérdidas y ganancias			Miles de Euros Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(2.045)	(2.045)	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	(1.118)	(1.118)
Diferencias permanentes	6	-	6	-	-	-
Diferencias temporarias (Nota 17)	-	-	-	-	-	-
Base imponible SOCIMI	6	(2.045)	(2.039)	-	(1.118)	(1.118)

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

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

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

Bases imponibles negativas pendientes de compensar correspondientes a períodos previos a la adopción del régimen SOCIMI:

El desglose de las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

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

Del importe total de bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2023, 4.950 miles de euros se corresponden con las incorporadas de la sociedad Ibersuán, S.L., que fue absorbida por Ibervalles el 24/10/2017 (fecha de registro de la misma), y notificada a la Administración Tributaria el 20/11/2017.

Con fecha 31/7/2018 Ibervalles presentó la rectificación de la declaración del impuesto de sociedades del ejercicio comprendido entre el 01/12/2016 y el



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

30/11/2017 con el objeto de incluir en la misma las bases imponibles negativas incorporadas de Ibersuán.

La Administración Tributaria desestimó el 12 de abril de 2019 la rectificación de la declaración, alegando que no constaba inscripción registral del acuerdo de fusión. Se presentó recurso de reposición, que resultó también desestimado por falta de acreditación de la fusión, el 11/07/2019.

Tras la desestimación, la Sociedad interpuso reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid (TEARM) que también resultó desestimada el 29/04/2021 por no haberse aportado el certificado de la inscripción registral (se había aportado escritura en la que constaba el cajetín del registro y nota simple del registro mercantil).

Dicha resolución fue recurrida por Ibervalles mediante interposición de reclamación económico-administrativa, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, la cual se encuentra pendiente de resolución a 31 de diciembre de 2023.

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022.

A fecha de cierre de ejercicio 2022, se encuentra pendiente de adquirir firmeza una liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007. Con fecha 16 de marzo de 2020, el Tribunal Económico Administrativo Central dictó resolución desestimatoria a la reclamación interpuesta contra el acta de inspección por el Impuesto y período citado. En forma y plazo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional.

La Sociedad y sus asesores fiscales no consideran a fecha de cierre como necesaria su provisión.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:



IBERVALLES SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	638	592
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	17	16
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	70	62
Hacienda Pública, extranjera pagos a cuenta	11	10
	735	681
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	108	107
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	25	13
	133	121

18. RESULTADO FINANCIERO
Ingreso y Gastos financieros

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses de préstamos	1.794	195
GASTOS FINANCIEROS		
Intereses de préstamos	(2.832)	(958)
DETERIORO Y ENAJENACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS		
	(358)	-
	(1.396)	(763)

Los ingresos financieros devengados a cierre del 2023 se corresponden principalmente a los derivados del dividendo cobrado de la filial al 100% VC Plaza Castilla S.L. (1.070 miles de euros), ingresos derivados de inversiones en depósitos y pagarés (585 miles de euros) e ingresos derivados del préstamo concedido al Fondo Inmobiliario Imotur (73 miles de euros).

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 los ingresos financieros devengados se corresponden principalmente a los derivados del dividendo



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

cobrado de la filial al 100% VC Plaza Castilla S.L. (66 miles de euros), ingresos derivados de inversiones en depósitos y pagarés (86 miles de euros) e ingresos derivados del préstamo concedido al Fondo Inmobiliario Imotur (41 miles de euros).

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio.

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2023 se deterioró el saldo restante del préstamo otorgado a Residences Touristiques Isly, S.A. por un valor de 358 miles de euros. En el ejercicio 2022 no hubo pérdidas por este concepto.

19. CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, distintos a los señalados en la nota 17 de la memoria.

Avales

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene contratados avales frente a terceros por importe de 389 miles de euros con entidades financieras de prestigio (425 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

20. COMPROMISOS

La Sociedad no tiene ningún compromiso adicional a los ya mencionados en esta memoria.

21. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2023 y 2022 los miembros del Consejo de Administración 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, los cargos de Presidente y Consejeros Ejecutivos han sido remunerados en el ejercicio 2023 y 2022 con un importe total de 200 miles de euros.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 ni el 31 de diciembre de 2022, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

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.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A fecha de cierre de ejercicio 2023 y 2022 los miembros del Consejo de Administración no tienen concedidos anticipos o créditos.

Situación de conflictos de interés de los administradores

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

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

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

22. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2023 y 2022 se han realizado en condiciones de mercado.

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

Los servicios recibidos de Irg10 Servicios Corporativos, S.L. corresponden a asesoramiento y soporte en materia de servicios generales.

Los saldos a cierre de los ejercicios 2023 y 2022 con partes vinculadas son los siguientes:

IBERVALLES SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Saldos de Activo con Partes Vinculadas (Miles de Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créditos a largo plazo	-	1.358
Residences Touristiques Isly, S.A. (Nota 9)	-	358
Fundo Inmobiliario IMOTUR (Nota 9)	-	1.000
Créditos a corto plazo	1.000	1.600
Fundo Inmobiliario IMOTUR (Nota 9)	1.000	1.600
Clientes y Deudores	21	5
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	14	3
Norforest SL	7	1
Corporación Oudaloi, S.L.	1	-
Atramir 69	1	-
Simancas 120 C.B	5	-
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	1
Créditos a c/p e intereses	17	24
Intereses créditos Fundo Inmobiliario IMOTUR	17	24

Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas (Miles de Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Proveedores y Acreedores	16	83
Dehesa Cándalo S.L.	7	-
Winsoto, S.A.	9	-
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	-	-
Finca La Rinconada, S.L.	5	-
Norforest, S.L.	-	-
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	11	12
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	-	71
Bosques y Corretaje S.L.	-	-
Deudas a c/p e intereses	-	-
Cuenta corriente con socios (Nota 15)	-	7
Intereses deudas cuentas de socios	-	7

23. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS


IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

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

Véase apartado siguiente

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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

	31.12.22	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)

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

No es de aplicación.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

	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	ene-94
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 – Madrid	Oficinas	oct-01
4	Edificio AB7	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	06/1996 (*)
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 VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	sep-21
10	Edificio Alcalá 506	Calle Alcalá 506, Madrid	Oficinas	may-22
11	Edificio Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24, Madrid	Oficinas	may-22
12	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18, Madrid	Oficinas	dic-22
13	Edificio General Perón 27	Calle General Perón 27, Madrid	Oficinas	nov-23

El 15 de septiembre de 2023 se vendió a un tercero no relacionado, el edificio Duero, ubicado en la calle Basauri 6 de Madrid.

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

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

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

No es de aplicación.

25. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2023 ni durante el ejercicio 2022 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

26. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

27. HECHOS POSTERIORES

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 reconoce 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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

patrimonial y financiera de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

Ibervalles SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2023



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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 un 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

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.

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.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

La Sociedad ha incrementado un 74,85% sus ingresos por arrendamientos, hasta 8.319 miles de euros, así como su EBITDA un 877,62%, hasta 3.098 miles de euros. Dicha mejora 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.

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 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.

En mayo de 2022 se adquirieron dos inmuebles de oficinas ubicados en la calle Josefa Valcárcel 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 estén disponibles para el alquiler en 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 estima una recuperación de 9 puntos del porcentaje ocupación de los inmuebles que se están explotando en la actualidad, hasta un 82%.

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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 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 A LA SOCIEDAD

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado

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

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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad disponía de préstamos con garantía hipotecaria a tipo variable Euribor 3M/6M/1AÑO + 1,00%-1,60 % (Nota 8 y Nota 15).

A 31 de diciembre de 2023 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 80.476 miles de euros (62.606 miles de euros en 2022).

- Riesgo de crédito

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

- Riesgo de liquidez

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023, la sociedad 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"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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

8. ACTIVIDADES DE I+D+I:

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

9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2023 se han enajenado acciones propias por importe de 39 miles de euros.

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

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

	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	86.197
Total pagos pendientes	8.402	2.554

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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%

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:

Categorías	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



IBERVALLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles euros)

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 imponibles negativas pendientes de compensación en el impuesto sobre 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 reconoce 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.

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad Iervalles 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 y el Informe de Gestión 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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

D^a. Beatriz Isidro Rincón
Consejera

D. Diego Isidro Rincón
Consejero

D. Luis Escaño Román
Consejero

D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero

D^a. M^a Amelia Isidro Rincón
Consejera

D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

D^a. Carolina Isidro Pinedo
Consejera

