

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



Diciembre de 2022

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

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

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

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

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

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.....	1
1.2.	Persona o personas, que deberán de tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	1
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
2.1.	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	4
2.2.	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	6
2.3.	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.	6
2.4.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	7
2.5.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	9
2.6.	Declaración sobre el capital circulante.	9
2.7.	Factores de riesgo.....	9

3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	15
3.1.	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.	15
3.2.	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	16
3.3.	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	16
3.4.	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.	17
3.5.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.....	17
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	19
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	20
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	20
5.2.	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.	20
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	21
	ANEXO I Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022	22

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

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

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

En cumplimiento con lo dispuesto en la “Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), el mencionado DIIM puede consultarse en las páginas web de la Sociedad (www.ibervalles.com) y de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede acceder a la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad.

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

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

D. Enrique Isidro Rincón, como Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de Ibervalles SOCIMI, S.A., debidamente facultado a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración en sus reuniones celebradas el 27 de julio de 2022 y el 7 de noviembre de 2022 al amparo de las facultades de sustitución otorgadas por las Juntas de Accionistas celebradas el 27 de julio de 2022 y el 2 de noviembre de 2022, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

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

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Ibervalles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en la Avenida de Bruselas número 7, 28108

Alcobendas (Comunidad de Madrid) y con CIF A-08186611. El código LEI de la Sociedad es 959800SAT4F8U7TU6N35 y la página web de la Sociedad www.Ibervalles.com.

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

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

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

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

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

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

(b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio

español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

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

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

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

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

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada, con el carácter Universal, el día 27 de julio de 2022, acordó realizar un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias (“**Ampliación de Capital I**”) por un importe nominal de 3.629.736,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.629.736 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, la Junta de Accionistas acordó que el tipo de emisión efectivo de las nuevas acciones fuera 5,5376 euros por acción, 1,00 euro de valor nominal y 4,5376 euros de prima de emisión, de lo que se deriva un importe efectivo máximo de la Ampliación de Capital I de 20.100.026,07 de euros, correspondiendo 3.629.736,00 euros al importe nominal y 16.470.290,07 euros al importe de la prima de emisión. Adicionalmente, con fecha 2 de noviembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de accionistas, celebrada con el carácter Universal, acordó realizar un nuevo aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias (“**Ampliación de Capital II**” y, conjuntamente con la Ampliación de Capital I, las “**Ampliaciones de Capital**”) por un importe nominal máximo de 9.100.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 9.100.000 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal. Asimismo, la Junta de Accionistas acordó que el tipo de emisión efectivo de las nuevas acciones fuera 5,5376 euros por acción, 1,00 euro de valor nominal y 4,5376 euros de prima de emisión, de lo que se deriva un importe efectivo máximo de la Ampliación de Capital II de 50.392.160,00 de euros, correspondiendo 9.100.000,00 euros al importe nominal y 41.292.160,00 euros al importe de la prima de emisión.

Asimismo, se delegó en el Consejo de Administración, entre otras, todas las facultades necesarias para determinar las condiciones de las Ampliaciones de Capital no previstas en los mencionados acuerdos de las Juntas Generales Extraordinarias. Los mencionados acuerdos, así como la ejecución de los mismos, fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante los días 27 de julio de 2022 y 13 de octubre de 2022, en el caso de la Ampliación de Capital I, y mediante la correspondiente Información Privilegiada el 2 de noviembre de 2022, en el caso de la Ampliación de Capital II y su ejecución mediante Otra Información Relevante publicada en fecha 11 de noviembre de 2022. La referida documentación puede consultarse en la web de BME Growth así como en la página web de la Sociedad (www.Ibervalles.com).

De conformidad con los referidos acuerdos de la Junta General, la totalidad de los accionistas de la Sociedad renunciaron al ejercicio de cuantos derechos de suscripción preferente les correspondían, a fin de que las acciones de nueva emisión procedentes de las Ampliaciones de Capital fuesen distribuidas por el Consejo de Administración. A este respecto, se hace constar que 3 inversores, que a la fecha de aprobación de la Ampliación de Capital I no eran titulares de acciones de la Sociedad, suscribieron acciones de nueva emisión mediante aportaciones dinerarias

en el marco de la Ampliación de Capital I. La Ampliación de Capital II ha sido suscrita íntegramente por accionistas de la Sociedad en el momento de su aprobación.

Ejecución de la Ampliación de Capital I

El 27 de julio de 2022, el Consejo de Administración, por unanimidad de todos sus miembros, acordó proceder a la ejecución de la Ampliación de Capital I aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con el carácter de Universal, el día 27 de julio de 2022, en ejercicio de las facultades delegadas a su favor en dichos acuerdos de la Junta General. Conforme a la mencionada delegación, el Consejo de Administración aprobó en la fecha indicada la asignación de las acciones de nueva emisión procedentes de la Ampliación de Capital I entre los accionistas existentes así como entre 3 accionistas nuevos, determinando como fecha límite para el desembolso de las aportaciones dinerarias correspondientes el día 7 de septiembre de 2022.

Posteriormente, el 8 de septiembre de 2022 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución de la Ampliación de Capital I ante el Notario de Madrid D. Gerardo Von Whichmann, con número 3.364 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma completa la Ampliación de Capital I por un importe total efectivo de 20.100.026,07 de euros (correspondiendo 3.629.736,00 euros al importe nominal y 16.470.290,07 euros al importe de la prima de emisión), mediante la emisión de 3.629.736 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal y 4,5376 euros de prima de emisión cada una. La Ampliación de Capital I resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 16 de septiembre de 2022 al Tomo 41.552, Folio 124, Hoja 55.508, Inscripción 60ª. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de Capital I se hallan totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Ejecución de la Ampliación de Capital II

El 7 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración, por unanimidad de todos sus miembros, acordó proceder a la ejecución de la Ampliación de Capital II aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con el carácter de Universal, el día 2 de noviembre de 2022, en ejercicio de las facultades delegadas a su favor en dichos acuerdos de la Junta General. Conforme a la mencionada delegación, el Consejo de Administración aprobó en la fecha indicada la asignación de las acciones de nueva emisión procedentes de la Ampliación de Capital II entre los accionistas existentes a fecha de dicho Consejo, determinando como fecha límite para el desembolso de los importes correspondientes el día 10 de noviembre de 2022.

Posteriormente, el 11 de noviembre de 2022 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución de la Ampliación de Capital II ante el Notario de Madrid D. Gerardo Von Whichmann, con número 4.315 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta la Ampliación de Capital II por un importe total efectivo de 45.261.817,25 de euros (correspondiendo 8.173.544,00 euros al importe nominal y 37.088.273,25 euros al importe de la prima de emisión), mediante la emisión de 8.173.544 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal y 4,5376 euros de prima de emisión cada una. La Ampliación de Capital II resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 21 de noviembre de 2022 al Tomo 41.552, Folio 127, Hoja 55.508,

Inscripción 62ª. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de Capital II se hallan totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Con los fondos obtenidos en las Ampliaciones de Capital, la Sociedad tiene como objetivo (i) financiar parcialmente la reforma de los inmuebles adquiridos en el mes de mayo de 2022 por importe aproximado de 6.000 miles de euros, tal y como se informa en la sección 2.6 del DIIM; (ii) realizar obras de mantenimiento en varios inmuebles de la cartera de oficinas por importe aproximado de 14.000 miles de euros; y (iii) dotar a la Sociedad de fondos para llevar a cabo otras inversiones previstas con el importe restante. Las futuras inversiones inmobiliarias se financiarán empleando una combinación de fondos propios y deuda bancaria.

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

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

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

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

La Sociedad publicó el 28 de octubre de 2022 los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, junto con el informe de revisión limitada emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PwC”), que se adjuntan como Anexo I al DAR.

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

- i. Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE) para la formulación de las cuentas anuales consolidadas;
- ii. 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 así como la adaptación sectorial para compañías del sector

inmobiliario, a efectos de la formulación de las cuentas anuales individuales. De manera adicional, se contemplan las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.

- iii. La Ley de SOCIMIs en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- iv. El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Los referidos estados financieros fueron revisados por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 26 de octubre de 2022, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

A continuación, se detallan las siguientes magnitudes de la cuenta de resultados consolidada a 30 de septiembre de 2022 (9 meses) comparado con los datos consolidados a 30 de septiembre del ejercicio anterior (9 meses). La información financiera detallada a continuación no ha sido objeto de auditoría ni de revisión por parte de auditor independiente.

Miles €	30/09/2021*	30/09/2022*	%
	(9 meses)	(9 meses)	Variación
Importe neto de la cifra de negocios	4.514	5.181	14,8%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(113)	844	846,9%
Otros ingresos de explotación	2	89	4978,9%
Gastos de personal	(751)	(1.377)	83,4%
Otros gastos de explotación	(2.035)	(2.930)	44,0%
Amortización del inmovilizado	(28)	(27)	(1,6%)
Otros resultados	-	-	-
Resultado de explotación	1.702	1.779	4,6%
Participación en resultados (método de la participación)	(12.664)	1.966	(115,5%)
Ingresos financieros	39	85	118,7%
Gastos financieros	(580)	(867)	49,5%
Diferencias de cambio	-	-	-
Resultado antes de impuestos	(11.503)	2.964	487,7%
Impuesto sobre beneficios	-	3	-
Resultado del ejercicio	(11.503)	2.967	487,7%

Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	(11.791)	2.742	530,0%
Resultado atribuible a socios externos	288	225	(21,8%)

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

La Sociedad ha alcanzado un importe neto de la cifra de negocios de 5.181 miles de euros en septiembre de 2022, que supone un incremento del 14,8% respecto al periodo comparable del ejercicio 2021, debido a que la Sociedad ha incrementado el perímetro de activos inmobiliarios en explotación con la incorporación del activo correspondiente al hotel Plaza Castilla (adquirido en enero de 2022) así como los activos de oficinas de Josefa Valcárcel y Alcalá en junio de 2022. Asimismo, ha dado entrada a nuevos inquilinos en el inmueble de Alexandre Herculano en Lisboa, habiendo concluido los periodos de carencia ofrecidos por Ibervalles tras su entrada al inmueble.

Los otros gastos de explotación han ascendido a 2.930 miles de euros en septiembre de 2022, que supone un incremento de 895 miles de euros respecto a los 2.035 miles de euros registrados en el periodo comparable del ejercicio previo. Este incremento se debe principalmente a los costes asumidos por la Sociedad en el proceso de incorporación a BME Growth que tuvo lugar en julio de 2022, asociados principalmente a la preparación de informes por asesores externos así como los costes de asesoría legal y del propio mercado, que alcanzaron conjuntamente el importe de 199,8 miles de euros (ver otra información relevante publicada con fecha 28 de octubre de 2022).

En cuanto al resultado de explotación, la Sociedad ha registrado un resultado de 1.779 miles de euros, que supone un ingreso superior al registrado durante el ejercicio previo, principalmente a causa de la mejora en la valoración de la cartera inmobiliaria de la compañía conforme a los informes de valoración de Gloval Valuation, S.A.U. y Prime Yield Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda. a 30 de junio de 2022. La revalorización de los activos en el periodo indicado alcanzó el importe de 844 miles de euros.

Los gastos financieros han sido de 867 miles de euros hasta septiembre de 2022, que supone un incremento del 49% respecto a los 580 miles de euros registrados en el periodo comparable del ejercicio anterior. Este incremento está asociado al contrato de arrendamiento financiero que mantenía la sociedad titular del activo hotel Plaza Castilla en el momento de la compra. En los primeros 9 meses del ejercicio 2022 se ha suscrito un nuevo contrato de financiación, asociado a la adquisición de los activos de Alcalá (Madrid) y Josefa Valcárcel (Madrid) que se otorgó con posterioridad a la publicación del DIIM.

Ibervalles ha alcanzado un resultado en el periodo de 2.967 miles de euros, un 530,0% superior respecto al mismo periodo del ejercicio previo, motivado por la participación en resultados de sociedades asociadas integrado por el método de la participación, que en los primeros 9 meses de 2022 fue de 1.966 miles de euros mientras que en 2021 dicha cifra alcanzó (12.664) miles de euros.

A fecha del presente Documento de Ampliación, no ha habido cambios significativos en la posición financiera del Emisor.

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

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

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

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

En el DIIM de Ibervalles, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró el 20 de julio de 2022 que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, considerando que los accionistas de la Sociedad mantienen un compromiso de inversión conforme al acuerdo de accionistas que se describe en el apartado 3.4 del mencionado DIIM, la Sociedad disponía del capital circulante (Working Capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de MTF Equity.

2.7. Factores de riesgo.

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

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

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

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener

un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

Nivel de endeudamiento y riesgo de tipo de interés

A 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 76.917 miles de euros y ha incurrido en gastos financieros por importe de 504 miles de euros desde el 1 de enero de 2022. La Deuda Financiera Neta a dicha fecha asciende a 74.864 miles de euros.

A 30 de junio de 2022 el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 30,7%. A fecha del presente DAR, la Sociedad está obligada por un covenant acordado en los contratos de financiación que aparecen detallados en el apartado 2.6.1 del DIIM publicado con fecha 27 de julio de 2022. El covenant implica el mantenimiento por parte de la Sociedad de una ratio mínima de Patrimonio Neto / Deuda Bancaria de 1,0 veces (a 30 de junio de 2022 dicha ratio es de 1,9 veces). En el caso que la Sociedad no pudiera cumplir con sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y/o la ejecución de las garantías otorgadas para cada una de ellas.

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

A fecha del presente DAR, todos los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,4% anual. La Dirección de Ibervalles considera que, de mantenerse los niveles actuales de los tipos de referencia, su cuenta de resultados se vería impactada en términos anuales en aproximadamente 1,5 millones de euros. La Dirección de Ibervalles estima que la situación de tipos se verá estabilizada en los próximos meses y que dicho impacto se verá mitigado durante 2023 por la actualización de rentas con los índices correspondientes, a los cuales se encuentran indexados una parte significativa de los contratos de la Sociedad, así como a la entrada en funcionamiento de unidades de arrendamiento que en la actualidad se encuentran en fase de reforma. La actualización de rentas se ha materializado ya durante 2022 con carácter previo a la subida de tipos.

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

A la fecha del presente Documento de Ampliación, Ibervalles tiene hipotecados nueve (9) activos inmobiliarios destinados al arrendamiento. En caso de que Ibervalles incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Ibervalles.

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

Riesgos vinculados al deterioro de las condiciones económicas en España y, en general, en la Unión Europea, así como a conflictos geopolíticos

A la fecha del DAR, todos los activos de Ibervalles están situados en España y Portugal, y está previsto que en el futuro sus adquisiciones se realicen en España.

Esta concentración geográfica hace que los resultados de la Sociedad se vean condicionados por variables que afecten específicamente a España, tales como las condiciones económicas, políticas y sociales, así como otras circunstancias a escala local, regional y nacional. Por lo tanto, si la economía española o su atractivo como destino de negocios evolucionan negativamente, ello podría tener un impacto material adverso en la demanda, lo que a su vez podría generar una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles, en la renta de sus arrendamientos o en la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Ibervalles. Estos factores disminuirían los ingresos de Ibervalles, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Ibervalles, el valor de sus inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea. En consecuencia, podría verse afectada adversamente por la desfavorable situación económica actual de la Unión Europea, derivada de tensiones comerciales mundiales, la salida del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea y varios riesgos políticos y geopolíticos, entre los que destaca la operación de invasión de Ucrania iniciada por la Federación de Rusia el 24 de febrero de 2022.

A este respecto, la Unión Europea, el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y los Estados Unidos de América, entre otros países y diversas organizaciones multinacionales, han establecido y continúan estableciendo sanciones y otras medidas restrictivas como respuesta a la invasión de Ucrania. La incertidumbre en torno a la naturaleza, magnitud y duración del conflicto bélico, las sanciones impuestas, así como las acciones adoptadas por la Federación de Rusia en respuesta a las referidas sanciones, han contribuido a aumentar la volatilidad y la incertidumbre en los mercados bursátiles y financieros, y han generado importantes disrupciones, un aumento de la inflación y un crecimiento económico inferior o incluso negativo, que todavía podrían empeorar. Por ejemplo, el mercado europeo del gas natural ha registrado un aumento de precios muy significativo durante los últimos trimestres, debido, entre otros, a una reducción drástica de la oferta de gas por parte de la Federación de Rusia como respuesta a las sanciones impuestas, incluyendo el cierre del gasoducto Nord Stream 1 mediante el cual la empresa estatal rusa Gazprom suministraba gas a Alemania y al resto de la Unión Europea. En el mismo sentido, en noviembre de 2022 la inflación en la zona Euro alcanzó el 10,1%, debido, entre otros, al aumento de los precios de la energía. Ello podría conllevar, entre otros, un incremento de los costes de financiación de las empresas y la reducción de los flujos de inversión.

Estos riesgos geopolíticos pueden repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía española, lo que a su vez podría generar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de Ibervalles.

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

Los intereses de los accionistas mayoritarios podrían diferir de los del resto de accionistas, de manera que los accionistas mayoritarios podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros accionistas y potenciales accionistas de la Sociedad. Los accionistas con una participación superior al 5% son titulares conjuntamente del 76,83 % del total del capital social de la Sociedad con posterioridad a las Ampliaciones de Capital a la que se refiere el presente DAR. Asimismo, los accionistas indicados son parte de un contrato de accionistas cuyos acuerdos se detallan en las secciones 3.4 y 3.5 del DIIM publicado con fecha 27 de julio de 2022.

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

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

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

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

Riesgos de operaciones vinculadas

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

Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.

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

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

Ciclicidad del sector

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

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

Grado de liquidez de las inversiones

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

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

Riesgo de competencia

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

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

Es posible que los grupos y sociedades con los que Ibervalles compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor

conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Ibervalles.

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

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

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

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

Riesgos vinculados a la concentración geográfica de mercado.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que el grueso de los activos (9 activos) se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid a fecha del presente DAR. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas en Madrid o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo derivado de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones (tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad o apertura) para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

La falta de otorgamiento, el retraso en la obtención o el incumplimiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría afectar a la valoración de un activo e incluso dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS AMPLIACIONES DE CAPITAL

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

El capital social de Ibervalles previo a las Ampliaciones de Capital a las que se refiere el presente DAR ascendía a 26.674.359 euros, representado por 26.674.359 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Se indican a continuación los detalles relativos a cada una de las Ampliaciones de Capital a las que se refiere el presente DAR.

Ampliación de Capital I

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este DAR, la Junta General Extraordinaria de accionistas, celebrada con carácter Universal el día 27 de julio de 2022, aprobó realizar la Ampliación de Capital I de carácter dineraria descrita detalladamente en el citado apartado 2.1 de este DAR con renuncia al derecho de suscripción preferente por parte de la totalidad de accionistas de la Sociedad en el momento de la aprobación.

Por su parte, el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el día 27 de julio de 2022 acordó, por unanimidad de todos sus miembros, proceder a la ejecución de la Ampliación de Capital I aprobada por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con el carácter de universal, el día 27 de julio de 2022, en ejercicio de las facultades delegadas a su favor en dichos acuerdos de la Junta General. Conforme a la mencionada delegación, el Consejo de Administración aprobó en la fecha indicada la asignación de las acciones de nueva emisión procedentes de la Ampliación de Capital I entre los accionistas existentes así como entre 3 accionistas nuevos, determinando como fecha límite para el desembolso de los importes correspondientes el día 7 de septiembre de 2022.

Con fecha 8 de septiembre de 2022, se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos vinculados a la Ampliación de Capital I, declarando ejecutado y cerrado de forma completa el mismo por un importe total efectivo de 20.100.026,07 de euros (correspondiendo 3.629.736,00 euros al importe total nominal y 16.470.290,07 euros al importe total de la prima de emisión), que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 16 de septiembre de 2022 al Tomo 41.552, Folio 124, Hoja 55.508, Inscripción 60ª. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de Capital I se hayan totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Ampliación de Capital II

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este DAR, la Junta General Extraordinaria de accionistas, celebrada con carácter Universal el día 2 de noviembre de 2022, aprobó realizar la Ampliación de Capital II de carácter dineraria descrita detalladamente en el citado apartado 2.1 de este DAR con renuncia al derecho de suscripción preferente por parte de la totalidad de accionistas de la Sociedad en el momento de la aprobación.

Por su parte, el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el día 2 de noviembre de 2022 acordó, por unanimidad de todos sus miembros, proceder a la ejecución de la Ampliación de Capital II aprobada por la Junta General extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con el carácter de universal, el día 2 de noviembre de 2022, en ejercicio de las facultades delegadas a su favor en dichos acuerdos de la Junta General. Conforme a la mencionada delegación, el Consejo de Administración aprobó en la fecha indicada la asignación de las acciones de nueva emisión procedentes de la Ampliación de Capital II entre los accionistas existentes a fecha de dicho Consejo, determinando como fecha límite para el desembolso de los importes correspondientes el día 10 de noviembre de 2022.

Con fecha 11 de noviembre de 2022, se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos vinculados al Ampliación de Capital II, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el mismo por un importe total efectivo de 45.261.817,25 de euros (correspondiendo 8.173.544,00 euros al importe total nominal y 37.088.273,25 euros al importe total de la prima de emisión), que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 21 de noviembre de 2022 al Tomo 41.552, Folio 127, Hoja 55.508, Inscripción 62ª. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de Capital II se hayan totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Como consecuencia de las Ampliaciones de Capital, el capital social resultante de la Sociedad inscrito en el registro de “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.” (en adelante, “**Iberclear**”) y sus entidades participantes (en adelante, las “**Entidades Participantes**”), asciende a 38.477.639,00 euros, representado por 38.477.639 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

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

Habida cuenta de que las Ampliaciones de Capital se realizaron con renuncia previa al derecho de suscripción preferente de la totalidad de accionistas de la Sociedad a fecha de aprobación de cada una de las Ampliaciones de Capital, no resultó aplicable la determinación de un periodo de suscripción preferente.

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

Las Ampliaciones de Capital han sido íntegramente suscritas y desembolsadas por accionistas existentes de la Sociedad a la fecha de aprobación de cada una de ellas así como, en relación con la Ampliación de Capital I, por 3 nuevos accionistas que se incorporaron al accionariado mediante dicha ampliación.

Como resultado de las Ampliaciones de Capital, los accionistas con participación significativa en el accionariado de Ibervalles a la fecha del DAR se indican a continuación:

Accionista	Participación pre-Ampliaciones de Capital (%)	Nº de acciones pre-Ampliaciones de Capital	Participación post-Ampliaciones de Capital (%)	Nº de acciones post-Ampliaciones de Capital
D. José Miguel Isidro Rincón	14,5%	3.865.918	15,38%	5.919.147
D. Diego Isidro Rincón	11,3%	3.006.288	11,67%	4.491.022
Dña. Blanca Martín Pérez	10,8%	2.874.116	10,02%	3.854.463
D. Manuel Isidro Rincón	9,8%	2.626.268	9,76%	3.755.196
Dña. Marta Isidro Rincón	11,0%	2.942.952	9,42%	3.626.254
D. Fernando Isidro Rincón	7,6%	2.037.405	7,85%	3.019.458
Dña. Beatriz Isidro Rincón	7,1%	1.903.933	7,49%	2.883.846
D. Enrique Isidro Rincón	3,51%	936.814	5,24%	2.014.558
Total	75,61%	20.193.694	76,83%	29.563.944

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

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones emitidas en virtud de las Ampliaciones de Capital es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

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

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

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

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no prevén restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones. Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se describe en el apartado 3.4 del DIIM, accionistas titulares, a la fecha del DIIM, de un 91,21% de las acciones que componían el capital social de la Sociedad en el momento de su incorporación al Mercado son parte de un pacto de accionistas que regula determinadas materias relacionadas con ampliaciones de capital de la

Sociedad, el ejercicio de los derechos de voto, el órgano de administración y el mantenimiento de las acciones de la Sociedad, comprometiéndose a ejercitar sus derechos de voto tanto en junta general como, en su caso, en el Consejo de Administración, conforme a lo pactado en el contrato de accionistas. Los términos principales del mismo pueden consultarse en el DIIM.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No se incluye información adicional.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No aplica.

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

Uría Menéndez Abogados, S.L.P. ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el Aumento de Capital II.

**ANEXO I Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2022**



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

Informe de revisión de estados financieros
intermedios resumidos consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Ibervalles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

26 de octubre de 2022



Ibervalles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2022

Nota

Balance intermedio resumido consolidado.

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado.

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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



BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
A 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021
Activo No Corriente		246.161	166.456
Inmovilizado Intangible	5	12	7
Inmovilizado material	6	159	175
Mobiliario		93	101
Equipos informáticos		6	7
Elementos de transporte		60	66
Inversiones inmobiliarias	7	210.285	130.033
Inversiones contab. por el método de la particip.	8	27.709	24.674
Inversiones financieras no corrientes	9	7.148	10.883
Fianzas y depósitos constituidos	9	495	332
Activos por impuestos diferidos	15	353	353
Activo corriente		4.481	43.787
Administraciones Públicas	15	593	633
Clientes y deudores varios	9,10	960	427
Otros activos financieros corrientes	9	3	5.624
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	2.925	37.103
TOTAL ACTIVO		250.642	210.244

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021
Patrimonio Neto		162.303	160.161
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	12	147.798	145.815
Capital social		26.674	26.674
Prima de emisión		88.087	88.087
Acciones Propias		(100)	-
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		30.567	20.091
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante		2.570	10.962
Participaciones no dominantes	12	14.505	14.346
Pasivo no corriente		63.343	46.848
Deudas con entidades de crédito	9,13	53.464	42.749
Fianzas y depósitos recibidos	9,13	2.490	841
Pasivos por impuestos diferidos	15	7.389	3.258
Pasivo corriente		24.996	3.235
Deudas con entidades de crédito	9,13	22.250	1.533
Fianzas y depósitos recibidos	9,13	4	4
Proveedores y acreedores varios	9,13	2.742	1.573
Administraciones Públicas	15	-	125
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		250.642	210.244

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA
CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Importe neto de la cifra de negocios	14	3.157	3.081
Ingresos por arrendamientos		3.107	3.007
Ingresos por prestación de servicios		50	74
Var. del valor razonable de las inversiones inmovil	7	848	(113)
Gastos de explotación		(2.755)	(1.880)
Gastos de Personal	14	(781)	(539)
Servicios exteriores	14	(1.789)	(1.258)
Tributos	14	(303)	(138)
Otros gastos de explotación	14	48	75
Pérdidas por enajenación de activos	7	89	-
Dotación amortización	5,6	(19)	(19)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.250	1.088
PARTIC. EN RTDOS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	8	1.924	1.185
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.	8	-	0
RESULTADO FINANCIERO		(429)	(461)
Deterioro de instrumentos financieros	14	-	-
Resultado Enajenación Instrumentos financieros	14	-	(106)
Ingresos financieros	14	74	
Gastos financieros	14	(503)	(355)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.745	1.811
Impuesto de Sociedades	15	(16)	62
RESULTADO NETO CONSOLIDADO		2.729	1.873
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		2.570	1.689
Resultado atribuido a socios externos		159	184
Resultado básico por acción (Euros)		0,10	0,08
Resultado diluido por acción (Euros)		0,10	0,08

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.



**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en miles de euros)**

**A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Resultado Neto Consolidado		2.729	1.873
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	9	(440)	585
Efecto impositivo		(46)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		(486)	585
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada			
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		2.243	2.458
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		2.084	2.274
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		159	184

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en miles euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 12)	Autocartera	Rdo.del ejercicio	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	Participac. no dominantes	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	23.514	73.747	33.766	-	(14.260)	116.768	12.274	129.042
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	1.689	1.689	184	1.873
Otro resultado global del periodo	-	-	585	-	-	585	-	585
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	585	-	1.689	2.274	184	2.458
Distribución del resultado	-	-	(14.260)	-	14.260	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	1.884	1.884
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	-	-	14.260	-	1.884	1.884
SALDO 30 DE JUNIO DE 2021	23.514	73.747	20.091	-	1.689	119.041	14.342	133.383
SALDO 1 DE ENERO DE 2022	26.674	88.087	20.091	-	10.962	145.815	14.346	160.160
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	2.570	2.570	159	2.729
Otro resultado global del periodo	-	-	(486)	-	-	(486)	-	(486)
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(486)	-	2.570	2.084	159	2.243
Distribución del resultado	-	-	10.962	-	(10.962)	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Autocartera	-	-	-	(100)	-	(100)	-	(100)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	-	(100)	-	(100)	-	(100)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2022	26.674	88.087	30.567	(100)	2.570	147.798	14.505	162.303

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresado en miles de euros)

		30/06/2022	30/06/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		7.777	(2.996)
Resultado neto consolidado		2.729	1.873
Ajustes al resultado		(2.307)	(664)
- Dotación a la amortización	5,6	19	19
- Pérdidas/Ganancias por enajenación de activos	7	-	(10)
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	(848)	113
- Participación en rtdos. Sociedades Consol. Método Participación	8	(1.924)	(1.185)
- Resultado enajenación Instrumentos Financieros	9	-	106
- Deterioro de instrumentos financieros	9	-	-
- Gastos financieros	14	503	388
- Ingresos financieros	14	(74)	(32)
- Impuesto de Sociedades	15	16	(62)
Cambios en el fondo de maniobra		7.354	(4.206)
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	15	72	(75)
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	15	(132)	(241)
- Clientes y deudores varios	10	(533)	(171)
- Proveedores y acreedores varios	13	1.131	(193)
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	9	7.005	(7.422)
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	9	(189)	3.896
Cobros / (Pagos) Impuesto de sociedades		-	-
- Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades	15	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(59.846)	(1.832)
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	5,6,7	(32.639)	(4.500)
- Reformas de inmuebles y adquisición de inmovilizado	5,6,7	(1.513)	(1.293)
- Enajenación de inversiones inmobiliarias e inmovilizado	5,6,7,1	-	-
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios		(24.469)	-
- Inversión en sociedades dependientes	9	-	-
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas		(14)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio	9	-	358
- Cobro de créditos	9	-	4.281
- Otorgamiento de créditos y depósitos bancarios	9	-	-
- Adquisición de acciones propias	12	(100)	-
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	8	(1.111)	(678)
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	8	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		17.892	4.766
Instrumentos de patrimonio		-	-
- Ampliaciones de capital		-	-
Instrumentos de pasivo financiero		17.892	4.766
- Suscripción deudas con entidades de crédito	9	19.754	-
- Devolución deudas con entidades de crédito	9	(1.505)	(6.368)
- Suscripción deudas con Socios	9	-	15.500
- Devolución deudas con Socios	14	-	(4.010)
- Cobro de intereses	14	74	32
- Pago de intereses	9	(431)	(388)
- Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros	9	-	-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		(34.178)	(63)
Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio		37.103	1.514
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio		2.925	1.451

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se cumplirán todos los requisitos en este periodo de 2 años por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

2.1. Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán



ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 26 de octubre de 2022. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2. Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

2.3. Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenida en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020
 - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIC 41 "Agricultura"

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

- NIIF 17 "Contratos de seguros "
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"
- NIC 12 (Modificación) – "Impuesto diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola transacción.

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

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa"

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

2.4. Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

El Grupo gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con una línea con un límite de 3 millones de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 63 millones de euros.

A 30 de junio de 2022, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por un importe de 20.515 miles de euros (31 de diciembre positivo 40.552 miles de euros). El Grupo cuenta con efectivo y disponibilidad de líneas de crédito suficientes para hacer frente a los importes comprometidos. Durante el mes de julio de 2022 la sociedad ha ejecutado una ampliación de capital por 20 millones de euros y se ha formalizado préstamo hipotecario por importe de 20,3 millones de euros sobre dos nuevos inmuebles adquiridos en mayo de 2022 (ver Nota 20).

d) Otros riesgos

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia material a causa del mismo.

3.2 Gestión del riesgo de capital

El principal objetivo de la gestión de capital del Grupo es la remuneración adecuada de sus accionistas, manteniendo la estabilidad financiera a corto y largo plazo, y una adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto) al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	30.06.2022	31.12.2021
Deuda Financiera	75.714	44.282
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	147.798	145.815
Apalancamiento	51%	30%

Al 30 de junio de 2022 el apalancamiento ha ascendido a un 51% (30% a 31 de diciembre de 2021) por la adquisición de dos inmuebles utilizando tesorería y línea de crédito puente para inversiones inmobiliarias (previa a financiación hipotecaria que se formalizó en julio de 2022).

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

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

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2022				Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	210.285	210.285
Inversiones contables por met. Participación (Nota 8)	-	-	27.709	27.709
Inversiones financieras no corrientes (Nota 9)	5.512	-	-	5.512
Total activos	5.512	-	237.994	243.506

30 de junio de 2022				Miles de euros
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

31 de diciembre de 2021				Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	130.033	130.033
Inversiones contables por met. Participación (Nota 8)	-	-	24.674	24.674
Inversiones financieras no corrientes	6.073	-	-	6.073
Total activos	6.073	-	154.707	160.780

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

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 30.06.2022
Coste				
Aplicaciones Informáticas	9	5	-	14
Marca	7	1	-	8
	16	6	-	22
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(9)	(1)	-	(10)
	(9)	(1)	-	(10)
Total	7	5	-	12

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo a 01.01.2022	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 30.06.2022
Coste				
Mobiliario	155	-	-	155
Equipos informáticos	10	-	-	10
Elementos de Transporte	90	76	(76)	90
	255	76	(76)	255
Amortización acumulada				
Mobiliario	(54)	(8)	-	(62)
Equipos informáticos	(3)	(1)	-	(4)
Elementos de Transporte	(23)	(11)	4	(30)
	(80)	(20)	4	(96)
Total	175	(20)	4	159

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

El movimiento de elementos de transporte de 01/01/21 al 31/12/21 refleja dos operaciones de compra y venta de vehículos con un impacto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 17 miles de euros. A 30 de junio de 2022 dicho epígrafe refleja el alta y baja de un vehículo en el mismo periodo.

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el primer semestre del ejercicio 2022 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni durante el primer semestre del ejercicio 2022 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se presentan en Anexo II.

Saldo 31/12/2020	96.971
Adquisiciones de Inmuebles	12.051
Reformas (Capex)	1.324
Retiros	(89)
Variación del valor razonable	19.776
Variación perímetro consolidación	-
Traspasos	-
Saldo 31/12/2021	130.033
Adquisiciones de Inmuebles	32.639
Reformas (Capex)	1.504
Retiros	-
Variación del valor razonable	848
Variación perímetro consolidación	45.261
Traspasos	-
Saldo 30/06/2022	210.285

“Retiros” se corresponde principalmente en 2020 con la venta de unas plazas de garaje en 2020, ubicadas Valladolid.

“Reformas (Capex)” incluye en primer semestre de 2022 y cierre de ejercicio 2021 el coste de las reformas y mejoras que se han llevado a cabo, principalmente, en los inmuebles de Valentín Beato 22 de Madrid durante primer semestre de 2022 y de Avenida de Bruselas 7 de Alcobendas, Porto Pi 8 de Palma de Mallorca y Alexandre Herculano 50 de Lisboa a cierre de ejercicio 2021.

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

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

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos por arrendamientos	3.107	3.007
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(1.106)	(742)
TOTAL	2.001	2.265

(*) Excluye gastos de estructura

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A cierre del primer semestre del ejercicio de 2022 y 2021, el capítulo "ingresos por arrendamientos" proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (véase Nota 14).

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

Cobros futuros mínimos	30/06/2022	30/06/2021
En un año	3.800	4.479
Entre uno y dos años	3.107	2.814
Entre dos y tres años	2.244	2.395
Entre tres y cuatro años	1.904	2.007
Entre cuatro y cinco años	869	1.727
Más de cinco años	1.546	2.260
TOTAL	13.469	15.683

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

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de 2022.

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	182.368	210.285	102.964	130.033

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

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

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

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

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

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 30 de junio de 2022, se han utilizado tasas comprendidas entre un 2,80% y un 6,25% (entre un 2,80% y un 6,00% a 31 de diciembre de 2021).

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

30/06/2022	Tasa de descuento	
	+ 0,25%	- 0,25%
Impacto en activo	(6.218)	6.885
Impacto en Resultado antes de impuestos	(6.218)	6.885

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

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

30/06/2022	Exit Yield	
	+ 0,25%	- 0,25%
Impacto en activo	(2.026)	2.078
Impacto en Resultado antes de impuestos	(2.026)	2.078

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

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

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los inmuebles que se relacionan a continuación son garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito (véase Nota 9).

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

8. INVERSIONES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)	
Actividad principal	Adquisición, venta y alquiler de viviendas
Nacionalidad	Española
% de participación	
31-12-21	21,49%
30-06-22	22,61%

El movimiento experimentado en el primer semestre de 2021 y de 2022 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)
Saldo 31/12/2020	10.303
Adiciones del ejercicio	11.114
Retiros	-
Plusvalías/Minusvalías	-
Traspasos	-
Dividendos cobrados por el Grupo	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	3.256
Saldo 31/12/2021	24.674
Adiciones del ejercicio	1.111
Retiros	-
Plusvalías/Minusvalías	-
Traspasos	-
Dividendos cobrados por el Grupo	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	1.924
Saldo 30/06/2022	27.709

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

9. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

Activo	ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	27	27
Otros activos financieros	5.512	6.073	-	-	-	3.187
Créditos a otras entidades	-	-	1.609	1.595	-	-
Inversiones financieras no corrientes	5.512	6.073	1.609	1.595	27	3.214
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	495	332	-	-
Total activos financieros, no corrientes	5.512	6.073	2.104	1.927	27	3.214

Activo	ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Otros activos financieros corrientes	-	-	3	-	-	5.624
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	-	-	960	427	-	-
Clientes y deudores varios (Nota 10)	-	-	-	-	-	-
Total activos financieros, corriente	-	-	963	427	-	5.624

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

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

“Otros activos financieros a largo plazo a valor razonable con cambios en otro resultado global” incluye, a 30 de junio de 2022, una participación del 2,34% en Árima Real Estate Socimi (2,33% a 31 de diciembre de 2021).

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

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

El precio de compra de las acciones se cerró a la fecha de transmisión considerando un valor fijado en el acuerdo más unos ajustes que se corresponderán con el valor en libros a la fecha de transmisión de las acciones de determinados activos y pasivos de la sociedad propietaria del inmueble. A 31 de diciembre de 2021, Ibervalles había realizado un pago a cuenta de la adquisición al vendedor por importe de 3.187 miles de euros y había constituido un depósito en garantía del pago de las acciones por importe de 23.594

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

miles de euros. Dicho depósito se encuentra materializado parcialmente en pagarés de empresas (ver Nota 11), permaneciendo el resto del mismo clasificado en el capítulo "Otros Activos Financieros, a coste".

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

31/12/2021	Residences Turst Isly, S.A.	Residences Turst Isly, S.A.
% participación	100%	100%
Nacionalidad	Marroquí	Marroquí
Actividad principal	Promoción Inmobiliaria	Promoción Inmobiliaria

	30/06/2022	31/12/2021
Valor neto de la participación en libros	27	27
Capital	29	29
Reservas	-	-
Aportaciones Socios	-	-
Resultados ejercicios anteriores	(1.445)	(545)
Resultado ejercicio	(245)	(900)
Patrimonio neto	(1.661)	(1.416)

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

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

	30/06/2022	31/12/2021
Percaneum 3 Servicios, S.L.	-	-
Residences Turist Isly, S.A.	3.051	3.051
Deterioro cto. Residences Turist Isly, S.A.	(1.659)	(1.659)
Sociedade Inmobiliaria Baldío Paula, S.A.	-	-
Suances Inversiones Biotech, S.L.	-	-
Promoción "El plantío" Alicante	204	204
Otros	13	-
Total créditos a otras entidades	1.609	1.595

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

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

a.2) Pasivos financieros

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

PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE						
PASIVO	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito	-	-	53.464	42.749	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	2.490	841	-	-
Total pasivos financieros, no corrientes	-	-	55.954	43.590	-	-

PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE						
PASIVO	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2022	31/12/2020	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito	-	-	22.250	1.533	-	-
Deudas con socios	-	-	-	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	4	4	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Proveedores y acreedores varios (Nota 13)	-	-	2.742	1.573	-	-
Total pasivos financieros, corriente	-	-	24.996	3.110	-	-

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

- Préstamo con garantía hipotecaria de 5 inmuebles ubicados en España que supone una reestructuración de la financiación de la Sociedad Dominante por importe de 29.607 miles de euros, con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado (véase Nota 7). Dicho préstamo, cuyo saldo a 30 de junio de 2022 es de 29.019 miles de euros y 31 de diciembre es de 29.486 miles de euros, incluyendo la provisión de intereses, fue suscrito en 2020 con el objeto de reestructurar la deuda con entidades de crédito con garantía hipotecaria suscrita en ejercicios anteriores.
- Línea de Crédito de 62.000 miles de Euros como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. A 30 de junio el Grupo dispuso de 19.754 miles de euros para la adquisición de los inmuebles de Josefa Valcarcel 24 y Alcalá 506. En el mes de julio de 2022 formalizó un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 20.300 miles de euros desglosado en la Nota 20).
- Línea de Crédito de 3.000 miles de euros para operativa diaria con un tipo de interés de mercado.

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

- Préstamo con garantía hipotecaria concedido en 2019 por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo a cierre del primer semestre 10.578 miles euros (31 diciembre de 2021 de 10.914 miles euros) con vencimiento en enero de 2031.
- Préstamo con garantía hipotecaria concedido 2009 por importe de 1.500 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2021 y primer semestre de 2022 de 649 miles euros con vencimiento noviembre de 2026.

En el mes de octubre de 2021, la Sociedad Dominante suscribió con una entidad financiera un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 4 millones de euros, con el objeto de financiar la adquisición del inmueble Valentín Beato 22. Dicho préstamo tiene una duración de 15 años.

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

Ninguno de los contratos de préstamo contienen cláusulas de amortización anticipada, ni están sujetos al cumplimiento de ratios financieros.

La Sociedad VC Plaza Castilla dispone de un leasing inmobiliario por importe de 12.367 miles de euros a 30 de junio de 2022.

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

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

b.1) Activos financieros:

Activos financieros 30/06/2022	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	Años Posteriores	Total
Créditos no corrientes:							
- Créditos empresas del grupo	-	-	-	-	-	1.609	1.609
- Fianzas y depósitos constituidos	-	211	80	120	61	23	495
- Deudores comerciales	960	-	-	-	-	-	960
- Otros activos corrientes	3	-	-	-	-	-	3
TOTAL	963	211	80	120	61	1.632	3.067

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

Activos financieros 31/12/2021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	Años Posteriores	Total
- Créditos no corrientes:							
- Créditos empresas del grupo	-	-	-	-	-	1.595	1.595
- Fianzas y depósitos constituidos	-	48	80	120	61	23	332
- Deudores comerciales	427	-	-	-	-	-	427
- Otros activos corrientes	5.624	-	-	-	-	-	5.624
TOTAL	6.051	48	80	120	61	1.618	7.978

b.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros 30/06/2022	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	Años Posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades bancarias	22.250	3.217	4.023	11.390	3.446	31.388	75.714
- Fianzas y depósitos recibidos	4	276	1.817	170	194	33	2.494
- Acreedores. Comerciales	2.742	-	-	-	-	-	2.742
TOTAL	24.996	3.493	5.840	11.560	3.640	31.421	80.950

Pasivos financieros 31/12/2021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	Años Posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades bancarias	1.533	1.657	2.335	2.987	3.398	32.372	44.281
- Fianzas y depósitos recibidos	4	275	169	170	194	33	846
- Acreedores. Comerciales	1.573	-	-	-	-	-	1.573
TOTAL	3.334	1.709	2.504	3.157	3.592	32.405	46.700

10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

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

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. A cierre de 30/06/22 y 31/12/21 existen provisiones por deterioro comercial por importe de 133 miles de euros. La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

(Expresadas en miles de euros)

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

A 31 de diciembre de 2021, el importe registrado bajo el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo a coste” recogía principalmente el anticipo relacionado con la compra de VC Plaza Castilla, S.L., adquirida con fecha 31 de enero de 2022.

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

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

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

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

A cierre del primer semestre de 2022 el saldo de tesorería en bancos y caja asciende a 2.925 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021, 23.594 miles de euros se correspondían con un depósito en garantía para el pago de la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. Millenium (ver Nota 8), de los cuales 17.970 miles de euros se encontraban colocados en pagarés con vencimientos inferiores a 3 meses emitidos por entidades españolas en el MARF. El Grupo tenía limitada la disponibilidad de dicho depósito.

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

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

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

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

a) Capital social y prima de emisión:

Al 30 de junio de 2022, el capital social de la Sociedad Dominante es de 26.674 miles de euros y está representado por 26.674.359 acciones con un valor nominal de 1 euro cada

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

b) Acciones Propias:

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

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores no distribuidos

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:

Reservas	30/06/2022	31/12/21
Reserva Legal	1.578	1.578
Reservas en sociedades consolidadas	11.102	7.527
Otras reservas de la Sociedad Dominante	17.887	10.986
Total reservas	30.567	20.091

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad Dominante no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

Reservas en sociedades consolidadas	30/06/2022	31/12/21
Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario fechado)	6.973	6.431
Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	-	223
Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)	4.129	872
Total reservas en sociedades consolidadas	11.102	7.527

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

c) Valor neto de los activos por acción

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

NAV / Acción	30/06/2022	31/12/2021
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	147.798	145.815
Ajustes	-	-
NAV	147.798	145.815
Nº de acciones en circulación	26.574.359	26.674.359
NAV/Acción	5,56	5,47

d) Ganancias por acción

Resultado básico por acción

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

Resultado Básico por Acción	30/06/2022	30/06/2021
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	2.570	1.689
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	26.574.359	23.514.148
Resultado básico por acción	0,10	0,07

Resultado diluido por acción

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

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

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2022	31/12/2021
Pasivo no corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	53.464	42.749
Fianzas y depósitos recibidos	2.490	841
	55.954	43.590

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2022	31/12/2021
Pasivo corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	22.250	1.533
Fianzas y depósitos recibidos	4	4
Proveedores y acreedores varios	2.742	1.573
	24.996	3.110

14. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

Ingresos por arrendamientos

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

	30/06/2022	%	30/06/2021	%
España	2.956	95,14%	2.051	68,21%
Portugal	151	4,86%	956	31,79%
TOTAL	3.107	100,00%	3.007	100,00%

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

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

Ingresos por prestación de servicios

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

b) Gastos de Personal

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

	30-06-22	30-06-21
Sueldos y salarios	735	447
Indemnizaciones	-	53
Seguridad social	46	39
TOTAL	781	539

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

	30-06-22			30-06-21		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	4	-	4	2	-	2
Titulados superiores	3	-	3	2	-	2
Administrativos y otros	-	2	2	-	3	3
TOTAL	7	2	9	4	3	7

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

c) Servicios exteriores

A continuación, se desglosan los gastos de servicios exteriores:

	30/06/2022	30/06/2021
Arrendamientos	58	52
Mantenimiento	121	187
Gastos de comunidad	288	114
Servicios profesionales independientes	674	760
Primas de seguros	35	30
Suministros	120	57
Publicidad	11	3
Servicios diversos	482	55
TOTAL	1.789	1.258

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

RESULTADO FINANCIERO	30/06/2022	30/06/2021
Resultado Enajenación Instrumentos financieros	-	(106)
Ingresos financieros	74	-
Gastos financieros	(503)	(355)
De préstamos hipotecarios y otras financiaciones	(367)	(353)
De avales emitidos	(2)	(2)
Otros gastos financieros	(134)	-
	(429)	(461)

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	30-06-22	30-06-21
Deudores	593	895
Otros créditos con las Administraciones Públicas	593	895
Acreedores	-	351
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	351

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

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

17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

En los periodos terminados a 30/06/22 y 31/12/21 los miembros del Consejo de Administración que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe de 117 miles de euros y 373 miles de euros, respectivamente. El Presidente Ejecutivo ha percibido 50 miles de euros en el primer semestre de 2022 (92 miles de euros en 2021) y los dos Consejeros Ejecutivos han recibido remuneración por importe de 25 miles de euros cada uno de ellos (0 miles de euros en 2021). A 30 de junio de 2022 se ha registrado una provisión de 286 miles de euros correspondientes al devengo de la remuneración variable del Presidente Ejecutivo y de los dos Consejeros Ejecutivos (0 miles de euros en 2021).

A fecha de cierre de 30/06/22 y del 31/12/21 no tienen concedidos anticipos o créditos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los periodos terminados a 30/06/22 y 31/12/21, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas por el Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2022 y 2021 se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las operaciones con partes vinculadas de dichos ejercicios es el siguiente:

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

Ingresos y Gastos	30/06/2022		30/06/2021	
Partes Vinculadas	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Inversa Prime SOCIMI S.A	45	-	31	-
Norforest, S.L.	18	-	15	134
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	92	439	89	479
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	-	-	-	20
Finca La Rinconada S.L.	-	-	-	6
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	8	-	-
Win Soto S.L.	-	198	-	-
Millenium Hotels Real Estate I Socimi, S.A.	-	-	29	-
Total	155	645	164	639

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

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

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

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

	30/06/2022	31/12/2021
Saldos de Activo con Partes Vinculadas	3.100	3.063
Créditos a largo plazo	3.060	3.060
Residences Turist Isly, S.A.*	3.051	3.051
Intereses créditos Fondo Inmobiliario IMOTUR	9	9
Clientes y Deudores	40	3
Inversa Prime SOCIMI	23	-
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	8	2
Norforest, S.L.	9	-
Simancas 120 C.B	-	1
Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas	434	264
Proveedores y Acreedores	434	264
Win Soto S.L.	240	-
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	194	256
Norforest S.L.	-	5
Finca La Rinconada S.L.	-	2
Bosques y Corretaje S.L.	-	1

* Registrada Provisión por deterioro en importe de 1.659 miles de euros

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

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

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

Véase apartado siguiente

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

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

	31.12.21	Altas	30.06.22
Anteriores a aplicación régimen SOCIMI	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo general	-	-	-
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	(15.502)	(1.484)	(16.986)
TOTAL RESERVAS	(5.568)	(1.484)	(7.052)

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

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

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

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

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

Véase Anexo 1

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior junto con la

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

participación en capital de las SOCIMIS, Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi S.A.) y Árima Real Estate Socimi S.A.

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

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

En los períodos finalizados a 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 no se ha dispuesto de reservas por parte de la Sociedad Dominante.

20. HECHOS POSTERIORES

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

- Formalización el 26 de julio de 2022 de préstamo con garantía hipotecaria de los inmuebles de “Josefa Valcarcel 24” y “Alcalá 506” por importe de 20.300 miles de euros.
- Salida a cotización al BME Growth con fecha 27 de julio de 2022 a un precio de cotización de la acción de 5,55 euros.
- Ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 20.100.026,07 euros, mediante la emisión de 3.629.736 nuevas acciones de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 16.470.290,07 euros. Dicha ampliación fue acordada en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad “IBERVALLES SOCIMI, S.A.” de fecha 27 de julio de 2022 y desembolsada conforme a acuerdo el 7 de septiembre de 2022.



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

ANEXO 1:

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

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.					
Ejercicio 2020	Nº de títulos	Ejercicio 2021	Nº de títulos	Primer Semestre 2022	Nº de títulos
01/04/2020	3.000	04/01/2021	2.969	25/02/2022	1.753
01/04/2020	263	06/01/2021	4.900	02/03/2022	668
01/04/2020	2.000	07/01/2021	6.707	04/03/2022	37
01/04/2020	2.000	08/01/2021	923		
02/04/2020	286	11/01/2021	87		
02/04/2020	2.000				
02/04/2020	4.000				
02/04/2020	1.500				
03/04/2020	11.812				
03/04/2020	2.000				
03/04/2020	2.000				
03/04/2020	14.782				
03/04/2020	19				
06/04/2020	155				
06/04/2020	3.000				
06/04/2020	3.000				
09/04/2020	8.000				
09/04/2020	2.000				
14/05/2020	80.000				
20/05/2020	1.826				
21/05/2020	574				
23/06/2020	564				
25/06/2020	7.840				
25/06/2020	1.400				
26/06/2020	1.332				
30/06/2020	50.000				
30/06/2020	80				
07/07/2020	770				
07/07/2020	1.800				
07/07/2020	105				
08/07/2020	46				
13/07/2020	10.000				
14/07/2020	8.541				

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

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



Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresadas en miles de euros)

Anexo II

Datos de los inmuebles propiedad del Grupo

- A 30 de junio de 2022:

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

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

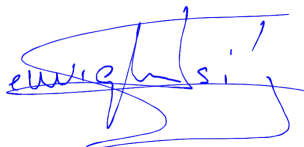
- A 31 de diciembre de 2021:

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

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

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022**

El Consejo de Administración de Ibervalles SOCIMI, S.A. en fecha 26 de octubre de 2022 procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, 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



Dª. Esther Mosquera Isidro
Consejera



Dª. Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera



D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero



Dª. Beatriz Isidro Rincón
Consejera



D. Diego Isidro Rincón
Consejero



**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022**



D. Luis Escaño Román
Consejero



D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero



Dª. Mª Amelia Isidro Rincón
Consejera



D. Vicente Guilarte Gutiérrez
Consejero



Dª. Carolina Isidro Pinedo
Consejera



D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

