VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2022

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

A los accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias	
A 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 94% del total de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 3.3, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, registrando el cambio de valor de las mismas en la cuenta de resultados consolidada. En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha registrado un ingreso por variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de su cartera, que asciende a 1.691 miles de euros, según lo descrito en la nota 6. El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, junto con la relevancia del epígrafe en el contexto de las cuentas anuales consolidadas, hacen que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.	Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales consolidadas. • Realización de pruebas selectivas para contrastar y comprobar la exactitud de los datos más relevantes facilitados por la dirección al valorador y utilizados por este en las mismas. • Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado del ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por la dirección del Grupo se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes sobre esta materia, considerando que la misma es coherente y razonable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 20 de las cuentas anuales consolidadas, que describe la puesta en marcha del proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad dominante instruido por éstos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, a través de la suscripción de un mandato de comercialización de acciones con objeto de promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad dominante para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

22 de marzo de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06352
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

Índice

	Página
Estado de situación financiera consolidado	3 – 4
Cuenta de resultados consolidada	5
Estado de resultado global consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
Estado de flujos de efectivo consolidado	8
Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas	9 – 46
Anexo I y II	47 – 48
Informe de Gestión Consolidado	

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Activos no corrientes		**66.296**	**64.374**
Inmovilizado material		29	32
Inversiones inmobiliarias	6	66.060	64.144
Inversiones financieras a largo plazo	7	207	198
Activos corrientes		**3.967**	**5.895**
Anticipos a proveedores	7	41	60
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		781	394
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	122	155
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	659	239
Periodificaciones a corto plazo		60	49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.8	3.085	5.392
Total Activos		**70.263**	**70.269**

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Patrimonio neto		**44.405**	**45.368**
Capital social	9	18.049	18.049
Prima de emisión	9	15.259	17.280
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(533)	(684)
Resultados acumulados	9	11.630	11.723
Pasivos no corrientes		**23.542**	**22.095**
Deudas a largo plazo		23.542	22.095
Deudas con entidades de crédito	7.11	23.216	21.758
Otros pasivos financieros	7	326	337
Pasivos corrientes		**2.316**	**1.806**
Deudas a corto plazo		936	662
Deudas con entidades de crédito	7.11	936	662
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.380	1.144
Proveedores	7	958	733
Proveedores, management company y otros	7.16	232	220
Remuneraciones pendientes de pago	7	59	23
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	101	55
Anticipos de clientes	7	30	113
Total Patrimonio neto y pasivos		**70.263**	**70.269**

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Cuenta de resultados consolidada para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Ingresos brutos de arrendamiento	6	1.920	1.792
Otros ingresos de explotación	6	36	23
Gastos de personal	13	(503)	(432)
Otros gastos de explotación	13	(1.945)	(2.002)
Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	1.615	1.156
Resultado operativo		**1.123**	**537**
Resultado financiero	13	(475)	(512)
Resultado antes de impuestos		**648**	**25**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas		**648**	**25**
Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)	9	**0,18**	**0,01**

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado del resultado global consolidado para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre de 2022	31 diciembre 2021
Resultado del ejercicio		648	25
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio		648	25
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		648	25

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado para los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2021	**18.049**	**20.605**	**(518)**	**11.722**	**49.858**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	25	**25**
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(3.325)	-	-	**(3.325)**
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(166)	-	**(166)**
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	(24)	**(24)**
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**18.049**	**17.280**	**(684)**	**11.723**	**46.368**
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2022	**18.049**	**17.280**	**(684)**	**11.723**	**46.368**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	648	**648**
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(2.021)	-	-	**(2.021)**
Distribución de dividendos	-	-	-	(662)	**(662)**
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	151	-	**151**
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	(79)	**(79)**
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	**18.049**	**15.259**	**(533)**	**11.630**	**44.405**

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Estado consolidado de flujos de efectivo para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(755)**	**(319)**
Resultado del ejercicio		**648**	**25**
Total ajustes del resultado:		**(1.403)**	**(344)**
Ajustes del resultado:		**(1.151)**	**(743)**
- Variación patrimonio por ventas de acciones propias		(79)	(24)
- Amortización de inmovilizado material		3	4
- Pérdida (ganancia) por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(1.615)	(1.156)
- Correcciones valorativas por deterioro	7	65	(79)
- Ingresos financieros	13d	-	-
- Gastos financieros	13d	475	512
Cambios en el capital corriente:		**(252)**	**399**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(463)	4
- Acreedores y otras cuentas a pagar		211	395
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(302)**	**6.222**
- Pagos por inmovilizado material		-	-
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(3.742)	(2.485)
- Cobros por desinversiones inmobiliarias	6	3.440	8.707
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(1.250)**	**(4.175)**
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(59)	(226)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	210	60
- Devolución de prima de emisión	9	(2.021)	(3.325)
- Devolución de dividendos	9	(662)	-
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	11	3.460	3.059
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	11	(2.178)	(3.743)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		**(2.307)**	**1.728**
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	8	**5.392**	**3.664**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	8	**3.085**	**5.392**

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o la "**Sociedad Dominante**"), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª. El domicilio social y fiscal se encuentra Calle General Castaños 11, 1º Izq., 28004 de Madrid.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A., mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En la misma fecha se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2015 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015, y con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución, 5 de marzo de 2015, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El 7 de septiembre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó modificar su denominación social a la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.). Estas resoluciones fueron elevadas a escritura pública ante notario el 21 de septiembre de 2016 e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de septiembre de 2016 y el 6 de octubre de 2016.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016 en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") segmento BME MTF Equity.

La principal actividad de la Sociedad, es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles para el alquiler bajo la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI").

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo a sus estatutos es:

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 Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión de las 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. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

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.

Régimen SOCIMI

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

   Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad Dominante de un grupo según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales Consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento 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 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 o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales Consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

   La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, y como tal los requisitos de inversión y el porcentaje en relación a las rentas se calcularán sobre las cifras que figuran en los estados financieros intermedios consolidados y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del que la Sociedad es matriz.

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

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de lam mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde

su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/20021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

No obstante, la Sociedad tiene intención de proponer la distribución de un dividendo (incluyendo la prima de emisión, en el que caso de que la Sociedad no genere beneficios de acuerdo a principios contables españoles) equivalente al 3% del saldo de apertura del Patrimonio Neto Consolidado de acuerdo a NIIF – UE. Dicho importe anual será hecho efectivo en dos pagos correspondientes al 1,5% cada uno, el primero durante el tercer trimestre y el segundo después de la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. Con este objeto la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Con fecha 4 de mayo de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 828 miles de euros (0,232 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 11 de mayo de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 2.497 miles de euros (0,700 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 10 de agosto de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 28 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 840 miles de euros (0,237 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 4 de abril de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2021 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 673 miles de euros (0,18647205 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 6 de mayo de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 1.181 miles de euros (0,332 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 5 de agosto de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos 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.

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus Cuentas Anuales Consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo").

1.1. Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto Sociedad Dominante de la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

Denominación social	Domicilio	Actividad	Participación %	Método de consolidación
VBA SUB 2018, S.L.U	España	Real Estate	100% - directa	Consolidación global

Con fecha 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") (anteriormente denominada "Milandia Investments, S.L.U) por un importe de 3 miles de euros. El domicilio social y fiscal de dicha sociedad dependiente se encuentra desde el 18 de febrero de 2020 en la calle General Castaños 11, 1º Izq. 28004 de Madrid.

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió optar por el régimen Socimi con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

1.2. Contrato de Gestión

A continuación, se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado originalmente en inglés.

El 15 de abril de 2015, la Sociedad Dominante y VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., una empresa privada española, (la "**Sociedad Gestora**") firmaron un Contrato de Gestión (modificado) (en adelante, el "**Contrato de Gestión**") que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sobre una base de exclusividad. A continuación, se presenta una descripción los principales servicios prestados:

1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.

2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.

3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

El Contrato de Gestión entró en vigor el 2 de julio de 2015, fecha en que los fondos iniciales fueron captados por la Sociedad. En el Contrato de Gestión se establecen las siguientes definiciones y cálculos realizados en base a las cifras contenidas en los estados financieros consolidados preparados de acuerdo a las NIIF-UE.

a) **"Honorario de Gestión"**: la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán el resultado de multiplicar el 0,25 del "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el valor en libros del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

   En cualquier caso, se añadirá el importe correspondiente al IVA a todos los pagos efectuados de conformidad con la presente sección.

b) **"Management Fee"** significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al total de la cifra de activo:

Valor en libros del total de la cifra de activos (Millones de Euros)	Honorario de Gestión progresivo calculado como porcentaje sobre el valor en libros del total de la cifra de activos
De 0 a 60	1%
60.01 a 120	0,9%
120.01 a 250	0,8%
250.01 a 500	0,7%
Más de 500	0,6%

c) **"Honorario de Éxito":** la Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora un Honorario de Éxito del 16% multiplicado por (1+el tipo de IVA aplicable) del beneficio obtenido por la Sociedad que resulte de sus Cuentas Anuales Consolidadas preparadas de acuerdo a NIIF-UE. Dicho honorario estará sujeto a un mecanismo de actualización ("*Catch Up Mechanism*") (incluyendo la actualización de los años anteriores con respecto a los cuales no fue pagada por completo la cantidad actualizada devengada) y sólo será pagadera en el caso de cumplirse el mínimo establecido o "importe tasa crítica" ("*Hurdle Rate*") (establecido en un tipo del 8% calculado individualmente para cada año, en base a la fórmula establecida en el Contrato de Gestión), y en todo caso estará sujeto a un incremento marcado ("*High Water Mark Mechanism*"), sobre una base anual, tomando en consideración que el Honorario de Éxito será calculado periódicamente en cada ejercicio (tal como se define en el Contrato de Gestión).

La Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora el Honorario de Éxito en las siguientes fechas:

(a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas de la Sociedad;

(b) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año en la fecha de liquidación de la Sociedad.

La Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de Éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.

El success fee estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y el nuevo success fee está vigente desde su modificación como está descrito en la nota 1.3.

d) **Gastos**: A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la sociedad Dominante deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la sociedad; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.

e) **Duración del Contrato de Gestión**. El Contrato de Gestión estará sujeto a un periodo inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos de tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad Dominante o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad Dominante por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad Dominante aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

1.3. Adenda al Contrato de Gestión

El 19 de junio de 2019, los accionistas de la Compañía y los de la Sociedad Gestora aprobaron modificar el Contrato de Gestión (la "Adenda") en los siguientes términos, sujeto al éxito de la ampliación de capital aprobada el 19 de junio por la Junta General de Accionistas en una cantidad mínima de 12.500.000 de euros, condición que se cumplió el 2 de agosto de 2019:

1. A partir del 1 de enero de 2019, la comisión de éxito pasará a calcularse como el 16% más IVA del importe distribuible del año en curso (como está definido en la adenda) (la **"nueva comisión de éxito"**). La nueva comisión de éxito será pagadera sólo si se consigue un Hurdle Rate anual del 6% y está basado en un mecanismo de catch-up. La comisión de éxito está sujeta a un mecanismo de high water mark, el cual está reflejado en las definiciones y fórmulas de la adenda.

2. El importe distribuible del año en curso se deriva, entre otros, del incremento anual del precio de la acción de la Sociedad, que será la diferencia entre el precio medio ponderado de la acción de la Sociedad de lás últimas 90 sesiones bursátiles del ejercicio, pero no menos de 15,7 euros por acción, ajustado por dividendos, otras distribuciones y ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio correspondiente.

3. La comisión de éxito se pagará en acciones de la Sociedad, excepto el IVA que se pagará en efectivo.

4. La Sociedad pagará la comisión de éxito en los siete días hábiles siguientes a la fecha de aprobación por la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales Consolidadas, de acuerdo a la normativa IFRS.

5. Adicionalmente, se ha acordado establecer como nueva fecha de finalización del Contrato de Gestión, el 31 de diciembre de 2024, a menos que la Sociedad comience su liquidación antes de esa fecha. En ese caso, el contrato se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta la fecha de liquidación de la Sociedad, si es anterior.

6. En caso de resolución del contrato de gestión, la Sociedad no pagará a la Sociedad Gestora ningún termination fee si (a) se produce la liquidación de la Sociedad, o (b) se produce un incumplimiento del contrato de gestión por la sociedad gestora declarado por un tribunal o autoridad competente, o (c) desde abril de 2020, como consecuencia de la formulación en el mercado de una oferta pública de adquisición por las acciones de la Sociedad, sujeto a que al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad apruebe la terminación del contrato de gestión con un preaviso mínimo de 180 días.

   La liquidación de la Sociedad puede también producirse a partir del año natural 2022 si (a) los fondos propios de la Sociedad, de acuerdo con las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas bajo IFRS, al 31 de diciembre de 2021 son inferiores a 100.000.000 euros o (b) el volumen medio diario de negociación durante 2021 es inferior a 75.000 euros. La Sociedad Dominante no ha cumplido ninguna de las dos condiciones citadas anteriormente. Con el objeto de poner en marcha el proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad Dominante instruido por estos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, la Sociedad suscribió el 13 de marzo de 2023 un mandato de comercialización de acciones con objeto de adquirir sus acciones a los actuales inversores. (Ver Nota 20).

7. En caso de resolución del contrato por el acuerdo de al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2024, excepto por la cláusula 6 descrita anteriormente, la Sociedad pagará a la sociedad gestora una comisión de resolución (***Termination Fee***) equivalente a la suma de: (i) dos veces el management fee pagado en el año anterior a la fecha de resolución y (ii) la comisión de éxito pagadera en los dos años naturales siguientes a la fecha de resolución.

8. En el caso de una oferta pública de adquisición, la nueva Comisión de Éxito se pagará en efectivo, y el importe distribuible del año en curso, tal y como se ha descrito anteriormente, se derivará del precio por acción pagado en la oferta pública de adquisición y todas las definiciones se interpretarán de acuerdo a la fecha de la ejecución real.

9. En caso de liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora gestionará la liquidación de los activos de la Sociedad, incluida la cartera de activos, devolución de todas las deudas por la Sociedad y, posteriormente, distribución a los accionistas con las mayorías aplicables por ley, sin perjuicio del cumplimiento de la cláusula 1 anterior. En tal caso, la Sociedad venderá o enajenará la totalidad de su cartera (sobre una base consolidada) y distribuirá a los accionistas todas las cantidades en efectivo que resulten de dicha distribución o que de otro modo estén disponibles una vez cumplidas todas sus obligaciones legales y contractuales.

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 31 de diciembre de 2022 y han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales

de Información Financiera ("CINIIF") adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.
Las cifras comparativas incluidas en las Cuentas Anuales Consolidadas se refieren al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021.

Las Cuentas Anuales individuales y Consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021, formuladas por sus Administradores el 28 de marzo de 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2022.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas de conformidad con NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables fundamentales. También requiere que los Administradores ejerciten sus conocimientos en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En la nota 4 se exponen las áreas que requieren un alto nivel de conocimiento o complejidad y las áreas donde las hipótesis y las estimaciones tienen un efecto significativo sobre las Cuentas Anuales Consolidadas.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

La moneda de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas es el Euro, que es la moneda funcional del Grupo.

Las cifras contenidas en estas Cuentas Anuales Consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas NIIF-UE. modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios desde el 1 de enero de 2021:

- Modificaciones a la NIC 16 – "Inmovilizado material – Ingresos antes de la puesta en marcha".
- Modificaciones a la NIC 37 – "Contratos onerosos – Costo de incumplimiento de un contrato".
- Modificaciones a la NIIF 3 – "Referencia al Marco Conceptual"
- NIIF 1 Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018–2020
- NIIF 9 Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018–2020
- NIIF 16 Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018–2020
- NIC 41 Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018–2020

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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

- NIIF 17 – "Contratos de seguros".
- Modificaciones a la NIIF 17– "Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9 — Información
- comparativa".
- Modificaciones a la NIC 1 - "Desglose de Políticas Contables".
- Modificaciones a la NIC 8 – "Definición de Estimaciones Contables".
- Modificaciones a la NIC 12 – "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – "Venta de activo o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- Modificaciones a la NIIF 16 – "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior".

- Modificaciones a la NIC 1 – "Pasivos no corrientes con condiciones".

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptados por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus Cuentas Anuales Consolidadas.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la aplicación anticipada de la Normas e Interpretaciones antes detalladas y en cualquier caso su aplicación será objeto de consideración por parte del Grupo una vez aprobadas, en su caso, por la Unión Europea.

3. Políticas contables

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo sobre las que se han preparado las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, han sido elaboradas de acuerdo a NIIF-UE y las mismas se presentan a continuación.

3.1. Políticas de consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no Dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no Dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Modificación de la participación sin pérdida de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las

ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenación de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

3.2. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos de inmovilizado.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

Inmovilizado material	Vida útil (en años)
Mobiliario y enseres	5
Equipo de proceso de información	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados en la línea de "Otros gastos de explotación" u "Otros ingresos de explotación".

3.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos del grupo o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y los costes de financiación, si procede.Tras su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se presentan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el período en que se producen.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirá hacia el Grupo y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en la cuenta de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido de da de baja.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para garantizar que el valor razonable refleja las actuales condiciones de mercado de los inmuebles a dicha fecha. El valor razonable se determina trimestralmente sobre la base de valoraciones de expertos independientes.

Los costes directos iniciales incurridos por el Grupo para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

3.4. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

a) Cuando el Grupo es arrendatario:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

b) Cuando el Grupo es arrendador:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

3.5. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del estado de situación financiera consolidado que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

3.6. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del estado de situación financiera consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, la deuda financiera se valora por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Asimismo, el saldo de "Efectivo y equivalentes de efectivo" incluye una cierta cantidad que se considera tesorería restringida, cuya gestión ha sido confiada al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.) con el fin de facilitar la liquidez de las transacciones que afectan a las acciones de la Sociedad Dominante.

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas.

Los costes de la emisión de nuevas acciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.9. Beneficios por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

3.10. Provisiones

Las provisiones de acuerdo con la NIC 37 se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado; es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Los servicios recibidos en concepto de "Honorario de Éxito" se han contabilizado atendiendo a lo establecido en la NIIF 2 "Pagos basados en acciones" como pasivos, a su valor razonable.

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

b) Planes de participación en beneficios y bonus

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

3.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales. descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

3.13. Información segmentada

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad de toma de decisiones, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, que es responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de las operaciones financieras por segmentos.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

3.14. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y sus dependientes y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario. establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las Cuentas Anuales Consolidadas. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente el Grupo no es capaz de

controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga al Grupo capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

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

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 13 de mayo de 2015 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el 23 de marzo de 2015. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 5 de marzo de 2015.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016 (Sociedad liquidada durante el ejercicio 2018).

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el Grupo tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/20021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por

la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 el Grupo cumple todos los requerimientos del Régimen SOCIMI en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que el Grupo obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes. La Sociedad Dominante aplica en su tributación la regla de la prorrata general, por la que el sujeto pasivo puede deducirse un porcentaje de las cuotas soportadas que se determina por el cociente del volumen total de operaciones que generan el derecho a deducción entre volumen total de operaciones realizadas con derecho y sin derecho a deducción.

3.15. Transacciones con partes vinculadas

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

3.16. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal del grupo, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad del Grupo, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

4. Uso de estimaciones

La preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas requiere que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los Administradores revisan estas estimaciones sobre una base continua, Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a estas estimaciones, existe un riesgo significativo de que puedan surgir ajustes materiales en el futuro en relación con el valor de los activos y pasivos afectados, así como cambios en las hipótesis, eventos y circunstancias en las que se basan.

En la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, los juicios hechos por los administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable está determinado por valoradores externos independientes utilizando técnicas de valoración e hipótesis como estimaciones de las proyecciones de los flujos futuros de la propiedad y la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo y también por las evaluaciones de gestión que se basan en modelos económicos.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en fase de desarrollo, también requiere una estimación de los costes de construcción. En su caso, el valor razonable se determina en base a las últimas transacciones inmobiliarias con características y ubicación similares a las de la propiedad valorada.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el mercado es el método de comparación con activos similares. En caso de carecer de dicha información, el valorador determina el valor razonable a través de un rango de valores razonables. Al hacer tales juicios, el valorador utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

i. Los precios actuales en un mercado activo con diferentes tipos de propiedades, en condiciones y lugares diferentes, ajustados por diferencias con los activos del Grupo.

ii. Los precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustado por los cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. El descuento de flujos de efectivo basado en estimaciones derivadas de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento actual y, si es posible, la evidencia de los precios del mercado de propiedades similares en la misma ubicación, mediante el uso de tasas de descuento reflejando la incertidumbre del factor tiempo.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

En la nota 6 también se proporciona información sobre cómo es calculado el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la citada nota.

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	-	66.060	66.060
Total a 31.12.2022	-	-	**66.060**	**66.060**
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	-	64.144	64.144
Total a 31.12.2021 -	-	-	**64.144**	**64.144**

Impuesto sobre sociedades

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%. Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los Administradores de la Sociedad Dominante monitorizan el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que tales requisitos han sido cumplidos en los términos y plazos establecidos, y por ello no han reconocido ningún gasto en relación con el impuesto sobre sociedades.

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está delegada en la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

5.1.1. Riesgo de mercado

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este puede provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de éstas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con los resultados obtenidos de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente y sobre la base de la estrategia definida en sus planes de negocio.

- **Riesgo de tipo de cambio**

  El Grupo no está expuesto al riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euros que es su moneda funcional y de presentación.

- **Riesgo de tipo de interés**

  El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

  El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés.

  En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

		Miles de euros
	31/12/2022	31/12/2021
Deuda financiera a tipo variable	-	-
Deuda financiera a tipo fijo (*)	24.381	22.677
TOTAL	**24.381**	**22.677**

(*) El Grupo tiene:
Un préstamo hipotecario formalizado en 2018 y ampliado en 2021 con vencimiento a 21 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.
Otro préstamo hipotecario con dos tramos. Tramo 1 formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Tramo 2 formalizado en 2022 con vencimiento a 17 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación de 100 puntos básicos en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, (un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por el Consejo de Administración.

5.1.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como el riesgo que puede tener el Grupo de incumplir sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros liquidados o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, pues dispone de la suficiente liquidez necesaria para hacer frente a cualquier obligación vencida, no solo en condiciones normales de mercado sino también en momentos de incertidumbre, sin incurrir en pérdidas inasumibles o poniendo en riesgo la reputación del Grupo.

El Grupo monitoriza mensualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en los contratos de préstamo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos.

5.1.3. Riesgo de crédito

El Grupo mantiene efectivo y depósitos en bancos españoles, por lo que está expuesto a la estabilidad o al riesgo de insolvencia que estos presenten.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que el Grupo elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto los mismos no han podido ser seleccionados por el Grupo. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de depósitos adicionales a la fianza conforme a la ley. En todo caso se ha impuesto un proceso estricto proceso de validación y aceptación ("*scoring*") de potenciales inquilinos al objeto de minimizar el riesgo de impago.

Durante el ejercicio 2018, el Grupo comenzó a asegurar los contratos firmados mediante seguros de impago. Estos seguros cubren los posibles impagos de los inquilinos durante un período máximo de 12 meses y cubre además los costes relacionados con el procedimiento judicial y otros costes derivados del mismo. Al 31 de diciembre de 2022, el 73,0% de los contratos vigentes estaban cubiertos con seguros de impago, lo que representa un 73,9% de las rentas contratadas. Añadiendo aquellos contratos que el Grupo tiene con avales bancarios a primer requerimiento, los % se incrementarían a un 78,7% y 80,6% respectivamente.

5.1.4. Riesgo fiscal

Como se ha mencionado en la nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009 de SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones pertinentes mercantiles. La distribución debe ser aprobada dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio y pagada en el plazo de un mes desde el acuerdo de distribución.

Si la Junta General de Accionistas de este tipo de sociedades no aprueba la distribución de dividendo propuesto por el Consejo de Administración, calculado de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar infringiendo dicha ley y por lo tanto, serían gravados por el régimen general de impuestos y no el régimen aplicable a las SOCIMI (Nota 3.14).

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluyen: apartamentos, áticos, trasteros, plazas de aparcamiento y locales comerciales propiedad del Grupo para el alquiler a largo plazo y no ocupadas por el Grupo.

A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el presente ejercicio y el anterior:

Miles de euros

	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	69.210	69.210
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	5	5
Desembolsos posteriores capitalizados	2.460	2.460
Bajas	(9.376)	(9.376)
Otros	21	21
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.824	1,824
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**64.144**	**64.144**
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	3	3
Desembolsos posteriores capitalizados	3.749	3.749
Bajas	(3.516)	(3.516)
Otros	(11)	(11)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.691	1.691
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**66.060**	**66.060**

En la línea "Otros" se registran lo costes en los que el Grupo incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar (Nota 3.3). Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

Entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no ha formalizado la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de 22 viviendas por un precio un 2,3% superior a la valoración de diciembre de 2021 y un 40% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

Entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no ha formalizado la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de 69 viviendas por un precio un 1,1% inferior a la última valoración inmediatamente anterior a la fecha de la venta del experto independiente y un 36% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

Proceso de valoración

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021:

Miles de euros

	31 de diciembre 2022		31 de diciembre 2021	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	48.448	66.060	47.321	64.144

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 1.691 miles de

euros (2021: 1.824 miles de euros). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

La valoración de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

Además de la ganancia de 1.691 mil euros reconocida en la cuenta de resultados consolidada sobre la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante ha reconocido pérdidas de 76 mil euros bajo el epígrafe de la cuenta de resultados consolidada "Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias" relacionado con la diferencia entre el valor razonable a 31 de diciembre de 2021 y el precio de venta (neto de los costes de venta y capex incurrido durante 2022 antes de la fecha de venta).

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

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3% y 7% (entre 3% y 6.5% a 31 de diciembre de 2021) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 4,75% y 9% (entre 4,75% y 7,5% a 31 de diciembre de 2021).

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento sería el siguiente:

Miles de euros

	Resultado teórico			
	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	63.232	69.026	61.301	67.141
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	**63.232**	**69.026**	**61.301**	**67.141**

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 0,25% en el exit yield sería el siguiente:

Miles de euros

	Resultado teórico			
	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%
Valoradas por el método del descuento de flujos	62.634	70.031	60.494	68.277
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	**62.634**	**70.031**	**60.494**	**68.277**

Arrendamientos operativos

La totalidad de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento.

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

Miles de euros

	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Menos de un año	813	637
Entre uno y dos años	660	74
Entre dos o tres años	647	-
Más de tres años	213	-
	2.333	711

Los contratos de arrendamiento firmados por el Grupo a partir del mes de marzo de 2019 con sus arrendatarios tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete años a opción del arrendatario (3 años para contratos firmados antes de marzo de 2019). Independientemente de la duración máxima y a efectos de esta nota, se consideran como cobros mínimos futuros los siguientes 12 meses posteriores a la formalización del contrato.

Adicionalmente, el Grupo ha formalizado en diciembre de 2022 dos contratos con un operador internacional especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un total de 21 unidades en los edificios que el Grupo tiene en la calle Luchana 20 y San Andrés 33 por un periodo obligatorio de tres años.

Seguros

Es política del Grupo contratar 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 a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad Dominante.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 66.060 miles de euros en su conjunto a 31 de diciembre de 2022 (a 31 de diciembre de 2021 asciende a 64.144 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 11).

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada categoría de instrumentos financieros es el siguiente:

a) Activos financieros:

Miles de euros

	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos. derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	207	198
	-	-	207	198

	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.248	5.607
	-	-	3.248	5.607
Total activos financieros	-	-	3.455	5.805

Bajo la categoría de activos financieros no corrientes el Grupo reconoce el importe relativo a los depósitos realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito para cada clase de activos financieros se resume a continuación:

Miles de Euros

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo al inicio del ejercicio	72	54
Dotaciones	65	79
Reversiones	3	(1)
Aplicaciones	(29)	(60)
Saldo al cierre del ejercicio	111	72

b) Pasivos financieros:

Miles de euros

	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	23.216	21.758	326	337
	23.216	21.758	326	337

	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	936	662	1.279	1.089
	936	662	1.279	1.089
Total pasivos financieros	24,152	22.420	1.605	1.426

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento.

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 11).

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de Euros

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	936	1.073	1.098	1.203	20.089	24.399
Otros pasivos financieros	-	326	-	-	-	326
Proveedores	958	-	-	-	-	958
Proveedores, management company y otros	232	-	-	-	-	232
Remuneraciones pendientes de pago	59	-	-	-	-	59
Anticipos de clientes	30	-	-	-	-	30
Total pasivos financieros	**2.215**	**1.399**	**1.098**	**1.203**	**20.089**	**26.004**

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miles de Euros

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	662	934	1.106	1.146	18.847	22.695
Otros pasivos financieros	-	337	-	-	-	337
Proveedores	733	-	-	-	-	733
Proveedores, management company y otros	220	-	-	-	-	220
Remuneraciones pendientes de pago	23	-	-	-	-	23
Anticipos de clientes	113	-	-	-	-	113
Total pasivos financieros	**1.751**	**1.271**	**1.106**	**1.146**	**18.847**	**24.121**

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 247 miles de euros (275 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Los activos y pasivos financieros no corrientes corresponden a depósitos vinculados a los contratos de arrendamiento. Su vencimiento está vinculado al de estos contratos. Los Administradores estiman que el plazo promedio de vencimiento de los contratos de arrendamiento oscilará entre los dos y los tres años.

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 163 miles de euros (89 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza por un importe máximo de 500.000 euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 31 de diciembre de 2022, se ha dispuesto de un importe de 0 euros.

9. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

Miles de euros

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**3.609.790 (*)**	**18.049**	**20.605**	**38.654**
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(3.325)	(3.325)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**3.609.790 (*)**	**18.049**	**17.280**	**35.329**
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(2.021)	(2.021)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**3.609.790 (*)**	**18.049**	**15.259**	**33.308**

(*) Esta cifra incluye 52.204 acciones propias a 31 de diciembre de 2022 (62.723 acciones a 31 de diciembre de 2021) como se desglosa a continuación.

A 31 de diciembre de 2022 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 18.049 miles de euros y está representado por 3.609.790 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB").

El capital social y la prima de emisión, incluyendo la prima de emisión de acciones y la que deriva de los anticipos de capital y prima de emisión, que están totalmente desembolsadas, es como sigue:

	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Número de acciones	3.609.790	3.609.790
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	18.049	18.049
Prima de emisión (miles de euros)	15.974	17.995
	34.023	**36.044**
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(715)	(715)
	33.308	**35.329**

Se han deducido los costes de emisión de instrumentos de patrimonio de acuerdo con la IAS 32.

Distribución de prima de emisión

Con fecha 4 de mayo de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 828 miles de euros (0,232 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 11 de mayo de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 30 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 2.497 miles de euros (0,700 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 10 de agosto de 2021 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 28 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 840 miles de euros (0,237 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 4 de abril de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 1.181 miles de euros (0,332 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 5 de agosto de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2020	40.451	518
Aumentos / Compras	27.327	226
Disminuciones / Ventas	(5.055)	(60)
Saldo a 30 de diciembre de 2021	62.723	684
Aumentos / Compras	8.477	59
Disminuciones / Ventas	(18.996)	(210)
Saldo a 30 de diciembre de 2022	52.204	533

Las acciones propias de la sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 representan un 1,45% del capital social y totalizan 54.204 acciones con un precio promedio de adquisición de 10,94 euros por acción. A 31 de diciembre de 2021 representaban un 1,74% del capital social y totalizaban 62.723 acciones con un precio promedio de adquisición de 11,32 euros por acción.

Reserva legal y otras reservas

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la mismo alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el régimen SOCIMI, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De conformidad con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, la reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen SOCIMI, no podrá exceder del 20% del capital accionario en la figura. Los estatutos de estas sociedades no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no está completamente constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad Dominante la adquisición de acciones, por cualquier titulo y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante. son los siguientes:

	% del total de acciones		
	31 diciembre 2022		
Accionista	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16.58%	-	16.58%
Dan Rimoni	12.50%	-	12.50%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10.43%	-	10.43%
Value Base Ltd.	4.88%	3.26%	8.14%
Ido Nouberger (*)	3.39%	-	3.39%

	% del total de acciones		
	31 diciembre 2021		
Accionista	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16,58%	-	16,58%
Dan Rimoni	12,09%	-	12,09%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10,43%	-	10,43%
Value Base Ltd.	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

(*) Ido Nouberger tiene el 26,366% en Value Base Ltd.

Ganancias por acción

a) Básicas:

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del ejercicio atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

El detalle del cálculo de la ganancia / (pérdida) por acción es el siguiente:

	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	648	25
Número medio ponderado neto de acciones (excluidas acciones propias)	3.552.725	3.547.067
Ganancias (pérdidas) por acción (Euros)	0,18	0,01

b) Diluidas:

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio/(pérdida) neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias del periodo, más el número medio ponderado de acciones que se emitirían al convertir todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilutivas.

A estos efectos se consideran instrumentos dilutivos las acciones ordinarias que se presentan bajo el epígrafe "anticipos de capital" y que han sido emitidas a fecha de cierre de cada ejercicio.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado el efecto de dilución de estas potenciales acciones y su potencial impacto en el cálculo de las ganancias por acción y han concluido que este efecto no es significativo, y por lo tanto las perdidas/ganancias básicas y diluidas por acción no difieren significativamente.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(199)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(199)

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2021 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 29 de abril de 2022, es el siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	748
Distribución	
Reserva Legal	75
Distribución de dividendos	673

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales Consolidadas en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

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

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

   La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI no podrá superar el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Una vez que todos los importes establecidos por la ley o los estatutos han sido cubiertos, únicamente se podrán distribuir dividendos con cargo a resultados del ejercicio o a reservas de libre disposición siempre y cuando el patrimonio neto de la Sociedad no sea inferior a su cifra de capital social y que no caiga por debajo del capital social como consecuencia de la distribución. A estos efectos, los resultados imputados directamente contra patrimonio no podrán ser objeto de distribución directa o indirectamente. Si hay pérdidas de ejercicios anteriores que causan que el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior al capital social, los beneficios deben ser utilizados para compensar dichas pérdidas.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 no se han distribuido dividendos.

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2021 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 673 miles de euros (0,18647205 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 6 de mayo de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

10. Proveedores y otras cuentas a pagar

El valor en libros de estas partidas no difiere significativamente de su valor razonable.

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

La información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, es el siguiente (expresada en miles de euros)

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	31	27
Ratio de operaciones pagadas	32	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.577	4.112
Total pagos pendientes	856	516

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

	2022	2021
	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.110	4.733
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	95%	96%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.597	3.599
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	82%	88%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo tercero de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) de 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las operaciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del Grupo según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

11. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

			Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo				
Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Pendiente de disponer	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
19/07/2031	Fijo 1,8%	750	-	-	-	-	5	1
19/07/2031	Fijo 1,8%	300	167	13	1	-	5	4
31/12/2031	Fijo 1,8%	600	366	39	-	-	9	8
31/12/2031	Fijo 1,8%	637	235	25	-	-	8	6
30/06/2032	Fijo 1,8%	187	142	10	-	-	3	3
30/06/2032	Fijo 1,8%	1.250	950	69	-	-	21	19
30/06/2032	Fijo 1,8%	250	190	14	-	-	5	4
10/05/2032	Fijo 1,8%	508	386	28	-	-	9	8
31/01/2030	Fijo 1,8%	324	280	15	-	-	6	5
31/01/2030	Fijo 1,8%	492	425	23	-	-	9	8
29/01/2033	Fijo 2%	675	-	-	-	-	-	-
30/09/2030	Fijo 1,8%	625	555	27	-	-	12	11
30/09/2030	Fijo 1,8%	785	-	-	-	-	27	12
30/09/2030	Fijo 1,8%	900	799	38	-	-	17	16
31/12/2030	Fijo 1,8%	735	661	30	-	-	14	13
03/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	7.599	157	11	380	125	121
31/12/2030	Fijo 1,8%	800	50	2	-	-	5	1
08/01/2039	Fijo 1,8% (**)	4.930	4.646	110	5	-	75	70
01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.385	80	-	500	59	59
14/05/2025	Fijo 1,5%	425	154	107	-	-	5	5
25/05/2025	Fijo 1,75%	360	138	90	-	-	6	5
30/09/2025	Variable Eur12+2,35%	300	-	-	-	300	-	-
24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.335	41	1	-	45	43
		30.483	**23.463**	**918**	**18**	**1.180**	**470**	**422**

(*) Préstamo hipotecario formalizado en 2018 y ampliado en 2021 con vencimiento a 21 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.

(**) Préstamo hipotecario con dos tramos. Tramo 1 formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Tramo 2 formalizado en 2022 con vencimiento a 17 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6.

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2022 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 247 miles de euros.

Durante el periodo de doces meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante ha formalizado una ampliación de un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.5 millones de euros.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza de crédito por un importe máximo de 500.000 euros con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 31 de diciembre de 2022, se ha dispuesto de un importe de 0 euros y ha devengado un gasto financiero de 5 miles de euros en 2022.

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el grupo a 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

			Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo				
Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Pendiente de disponer	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	-	-	-	-	30	20
19/07/2031	Fijo 1,8%	750	162	8	1	-	9	7
19/07/2031	Fijo 1,8%	300	233	11	1	-	5	5
31/12/2031	Fijo 1,8%	600	405	39	-	-	10	9
31/12/2031	Fijo 1,8%	637	366	35	-	-	10	8
30/06/2032	Fijo 1,8%	187	152	9	-	-	4	3
30/06/2032	Fijo 1,8%	1.250	1.019	63	-	-	22	20
30/06/2032	Fijo 1,8%	250	204	13	-	-	5	4
10/05/2032	Fijo 1,8%	508	414	25	-	-	9	8
31/01/2030	Fijo 1,8%	324	295	12	-	-	6	6
31/01/2030	Fijo 1,8%	492	448	18	-	-	9	9
29/01/2033	Fijo 2%	675	-	-	-	-	17	5
30/09/2030	Fijo 1,8%	625	581	20	-	-	12	11
30/09/2030	Fijo 1,8%	785	730	26	-	-	16	14
30/09/2030	Fijo 1,8%	900	837	23	-	-	17	16
31/12/2030	Fijo 1,8%	735	691	22	-	-	14	13
03/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	5.796	-	11	2.341	100	94
31/12/2030	Fijo 1,8%	800	103	3	-	-	16	6
08/01/2039	Fijo 1,8% (**)	3.430	3.273	60	4	-	65	61
01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.460	40	-	500	64	60
14/05/2025	Fijo 1,5%	425	260	105	-	-	6	6
25/05/2025	Fijo 1,75%	360	228	88	-	-	9	6
30/09/2025	Variable Eur12+2,35%	300	-	-	-	300	-	-
24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.376	24	1	-	39	36
		31.083	22.033	644	18	3.141	494	427

(*) Préstamo hipotecario formalizado en 2018 y ampliado en 2021 con vencimiento a 21 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.

(**) Préstamo hipotecario formalizado en 2019 con vencimiento a 20 años. Devenga un interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13.

La deuda financiera del Grupo se encuentra registrada en el estado de situación financiero consolidado por su coste amortizado.

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2021 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2021 asciende a 275 miles de euros.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2022 asciende a 60.060 miles de euros (al 31 de diciembre de 2021, 64.144 miles de euros) (Nota 6).

12. Administraciones públicas y situación fiscal

12.1. Saldos con las Administraciones Publicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Miles de euros

	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	30	-	45
Impuesto sobre el Valor Añadido	317	6	239	-
Seguridad Social	-	11	-	10
Otros impuestos	342	54	-	-
	659	101	239	55

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

12.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	648		648	-	-	-	**648**
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(947)	(947)	-	-	-	(947)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	
Diferencias permanentes:	11	-	11	-	-	-	**11**
Diferencias temporarias:	49	(19)	30	-	-	-	**30**
Base imponible (resultado fiscal)			**(258)**				**(258)**

La base imponible que se presenta en el cuadro anterior es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del ejercicio por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2022, ni retenciones ni pagos a cuenta. Desde la aprobación de la Ley 11/20021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

Las diferencias permanentes hacen referencia a los costes de emisión de capital social relativas a las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio (Nota 9). Las diferencias temporarias se originan por la fluctuación de provisiones no deducibles hasta el ejercicio en que se hace efectivo el desembolso.

12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2022 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución excepto los siguientes:

Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad Dominante recibió una notificación de la AEAT (Agencia Estatal de Administración Tributaria) en la que se cuestionaba la deducibilidad del IVA de la aportación en especie, realizada en diciembre de 2018, a la filial VBA SUB 2018 S.L.U. Con fecha 22 de junio de 2022, la Sociedad Dominante presentó alegaciones a la propuesta de conciliación. Con fecha 5 de septiembre de 2022 se notificó a la Sociedad Dominante la resolución con liquidación provisional. El importe de la liquidación asciende a 342 miles de euros (302 miles de euros de principal y 40 miles euros de intereses de demora). Con fecha 4 de octubre de 2022, la Sociedad Dominante interpuso un recurso de apelación ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. Al 21 de marzo de 2023, aún no se ha notificado a la Sociedad

Dominante para que no pueda interponer alegaciones en dicho procedimiento administrativo económico. El importe total de la liquidación fue pagado por la Sociedad el 19 de octubre de 2022. En base a la opinión de asesores fiscales externos, la Sociedad Dominante debería tener suficientes argumentos en una fase administrativa o legal secundaria para cuestionar el enfoque de las autoridades fiscales españolas, por lo que la dirección ha decidido no llevar a cabo ninguna provisión al respecto.

En relación con la adquisición de un inmueble propiedad de la Sociedad Dominante, con fecha de 27 de enero de 2023, se notificó a la Sociedad Dominante comunicación de inicio de un procedimiento de verificación de datos con requerimiento de información, dictada el 17 de enero por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, en relación con la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITPAJD") presentada por la Sociedad Dominante el 22 de octubre de 2018 en relación con la Escritura de compraventa del Inmueble. En el requerimiento de información se solicitaba el valor individualizado de cada una de las viviendas y locales del Inmueble. La Sociedad Dominante contestó a la comunicación invocando la prescripción del impuesto. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante no ha recibido ninguna comunicación adicional por parte de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.

En relación con la aportación del Inmueble citada anteriormente, el 29 de diciembre de 2022 fue notificado a la entidad VBA SUB 2018 comunicación de inicio de un procedimiento de verificación de datos, dictada por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid el 19 de diciembre, en relación con la autoliquidación del ITPAJD presentada por VBA SUB 2018 el 11 de enero de 2019 con ocasión de la Escritura de Aportación, en el que se le requería el desglose y valor individualizado de cada uno de los locales y viviendas del Inmueble. El 12 de enero de 2023, VBA SUB-2018 aportó la información solicitada en la comunicación de inicio. El 6 de febrero de 2023, VBA recibió una propuesta de liquidación por importe de 47 miles de euros por considerar que en la autoliquidación del impuesto se había aplicado incorrectamente la bonificación prevista. El 20 de febrero de 2023 VBA SUB-2018 presentó alegaciones frente a la propuesta de liquidación. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido ninguna notificación adicional por parte de por parte de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid. En relación con la propuesta de liquidación emitida por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, VBA SUB-2018 ha procedido a provisionar el importe propuesto, así como sus intereses de demora.

Adicionalmente, el mismo 6 de febrero de 2023, VBA SUB 2018 recibió una comunicación de inicio de procedimiento de comprobación limitada, dictada por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid el 3 de febrero, en relación con el ITPAJD derivado de la Escritura de Aportación, con una propuesta de liquidación por importe de 112 miles euros, por considerar igualmente que se había aplicado incorrectamente la bonificación del ITPAJD. El 20 de febrero de 2023 VBA SUB-2018 presentó alegaciones frente a la propuesta de liquidación, con base en argumentos técnicos sólidos centrados en la literalidad de la ley, que justifican la impugnación de la liquidación. A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido ninguna notificación adicional por parte de por parte de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente, el 10 de enero de 2023 se notificó a VBA SUB 2018 requerimiento de información dictado por la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por el que se le requería información en relación con las obras de reforma llevadas a cabo en un inmueble de su propiedad en el año 2022. VBA SUB-2018 contestó en tiempo y forma dicho requerimiento y a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido notificación adicional por parte de la Administración.

Por último, el 24 de febrero de 2023, la Oficina de Gestión Tributaria de la Administración de Montalbán de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria notificó a la Sociedad el inicio de un procedimiento de comprobación limitada en relación con el IVA de 2019, 2020 y 2021. La comunicación de inicio incluye una propuesta de resolución por la que propone modificar las cuotas deducibles por rectificación de las cuotas declaradas como pendientes de compensación procedentes de ejercicios anteriores. Este procedimiento trae causa del procedimiento en relación con el IVA de 2018 en el que se regularizaron las cuotas deducibles de los bienes de inversión. En consecuencia, se minora el saldo a compensar declarado procedente de ejercicios anteriores, resultando una cuota a ingresar de 1 miles euros en el tercer trimestre de 2021, respectivamente.. La Sociedad no formulará alegaciones frente a la propuesta de liquidación y regularizará la situación.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los

Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

13. Ingresos y gastos

a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 6.

b) Gastos de personal

Miles de Euros

	31 Diciembre	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	412	345
Cargas sociales	91	87
Total	503	432

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2022	2021
Titulados superiores	9	9
Administrativos y otros	-	-
Total	9	9

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

	31 diciembre 2022			31 diciembre 2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	3	5	8	3	6	9
Administrativos y otros	-	-	-	-	-	-
Total	3	5	8	3	6	9

Durante el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

c) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada es la siguiente:

Miles de euros

	31 diciembre	
	2022	2021
Gastos atribuibles directamente a activos inmobiliarios	533	663
Honorario de gestión – ver nota 1.2.1 (a) y 16	825	851
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	65	79
Gastos de profesionales independientes y otros	522	409
Total	1.945	2.002

Cálculo del honorario de éxito:

El importe correspondiente al honorario de éxito al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se ha calculado de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión y en sus posteriores adendas tal y como se detalla en las notas 1.2. y 1.3.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha devengado ninguna comisión de éxito, ya que el "Importe distribuible del año en curso", tal y como se define en la Nota 1.3, no ha alcanzado el 6% del hurdle rate.

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 presenta el siguiente desglose:

Miles de euros

	31 diciembre	
	2022	2021
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 11)	(475)	(512)
Total	**(475)**	**(512)**

e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes a los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

Miles de euros

	31 diciembre	
	2022	2021
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	(176)	382
VBA SUB 2018, S.L.U.	824	(357)
Total	648	25

14. Honorarios de auditoría de cuentas

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoria de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., han ascendido a la cantidad de:

Miles de euros

	31 diciembre 2022		31 diciembre 2021	
	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L	29	23	31	25
Total	**29**	**23**	**31**	**25**

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han devengado otros honorarios por servicios realizados por otras sociedades de la red PwC. Adicionalmente, no se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2022 ni 2021.

15. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

16. Saldos y transacciones con VBA Real Estate Asset Management 3000

A continuación se detallan las transacciones realizadas VBA Real Estate Asset Management 3000 a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Miles de euros

	31 diciembre 2022		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	825	-
	-	825	-

Miles de euros

	31 diciembre 2021		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	851	-
	-	851	-

El desglose de los saldos pendientes con VBA Real Estate Asset Management 3000 a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miles de euros

	Cuentas a pagar	
	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	232	220
Total	232	220

Miles de euros

	Cuentas a cobrar	
	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	-
Total	-	-

Como se menciona en la nota 1.2, la Sociedad Dominante tiene varios acuerdos con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad Gestora).

17. Órgano de administración y alta dirección

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2022, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 60 miles de euros (2021: 60 miles de euros).

Durante el ejercicio 2022, al igual que en 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2022 el pago de 5 miles de euros (5 miles de euros en 2021) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad Dominante.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Retribución y préstamos al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevarán a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los Administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de las sociedades del Grupo.

Del mismo modo, los administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

En este sentido, con el fin de cumplir con todas las obligaciones recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, con los deberes que se les imponen a los Administradores, algunos de los miembros

del consejo han puesto de manifiesto que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta mantienen una participación en la Sociedad Gestora o en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el de las sociedad del Grupo.

- Se hace constar que cuatro de los seis miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 2018, S.L.U. En este sentido, el Consejo de Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por cuatro miembros que lo son a su vez del Consejo de Administración de la Sociedad.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.

- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.

- D. Ido Nouberger mantiene una participación del 20,075% de Value Base Ltd., que a su vez controla el 37,5% del capital social de la Sociedad Gestora (y el 50% de los derechos de voto en la Sociedad Gestora, considerando que tiene conferidos los derechos de voto de las acciones titularidad de D. Yair Ephrati)

- Value Base Ltd. y el cónyuge de D. Yair Ephrati, tiene una participación del 75% y el 25% respectivamente en Value Base Mergers and Acquisitions Ltd, que es una de las entidades con las que la Sociedad Gestora ha suscrito algún contrato de prestación de servicios.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, mantiene una participación en una entidad denominada Nettle Bay, S.L. cuyos objetos sociales y actividades de negocio son similares a aquellas a las que desempeña el Grupo.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas con socios en la sociedad Aura Asset Management, S.L., en el que una parte de su objeto social es similar al objeto social de la Sociedad.

18. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 16/2012.

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

No aplica

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen.

Se ha constituido una reserva legal de 75 mil euros aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 29 de abril de 2022 en relación con el resultado del ejercicio de 2021.

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

Los Dividendos del ejercicio de 2021 se han distribuido en mayo de 2022 (ver Notas 1 y 9) cuya procedencia es de ventas y rentas sujetas a un gravamen del 0%.

d) En caso de distribución 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 19% o al tipo general.

No se han distribuido reservas.

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

Los Dividendos del ejercicio de 2021 se han distribuido en mayo de 2022 y fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 29 de abril de 2022 (ver Notas 1 y 9).

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

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

No aplica

20. Hechos posteriores

Con fecha 20 de febrero de 2023 el Grupo ha formalizado un contrato con un operador internacional, especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un total de 13 unidades en un edificio que el Grupo tiene en la calle Luchana 20 y por un periodo obligatorio de seis años.

Con fecha 28 de febrero y 6 de marzo de 2023, el Grupo ha dispuesto de 880 miles de euros de capital que, a 31 de diembre de 2022, estaban pendientes de disponer de dos préstamos hispotecarios.

Con el objeto de poner en marcha el proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad Dominante instruido por estos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, la Sociedad suscribió el 13 de marzo de 2023 con Credit Suisse AG Sucursal en España un mandato de comercialización de acciones. En virtud del referido mandato, Credit Suisse procederá a promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Dominante para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio de14 unidades, 3 trasteros y 16 parking	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, Madrid.	19/11/2015
Edificio de 6 unidades y 5 trasteros	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
4 unidades, 2 trasteros y 1 parking	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
5 unidades y 5 trasteros	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Edificio de 6 unidades	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
5 unidades	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 unidades y 31 trasteros	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Edificio de 16 unidades	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Edificio de 8 unidades	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Edificio de 7 unidades	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
1 Local comercial y 12 unidades	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
Edificio de 12 unidades	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Edificio de 28 unidades	Calle Luchana, Madrid.	03/10/2018
Edificio de 29 unidades	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 unidades y 35 parking	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

Sociedad	Fecha de adquisición
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

- Estado de situación financiera consolidado
- Cuenta de resultados consolidada
- Estado del resultado global consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
- Estado de flujos de efectivo consolidado
- Notas memoria consolidada
- Informe de gestión consolidado

Madrid, 21 de marzo de 2023

Fernando Ernesto Acuña Ruiz
(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephrati
(Miembro del Consejo de Administración)

Juan Manuel Soldado Huertas
(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido Nouberger
(Miembro del Consejo de Administración)

Juan José Nieto Bueso
(Miembro del Consejo de Administración)

Yeshayau Manne
(Miembro del Consejo de Administración)

Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti
(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("**VBARE**" o la "**Sociedad**") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

VBARE comunicó con fecha 13 de mayo de 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el dia 23 de diciembre de 2016, cotizan en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") en el segmento SOCIMI, por un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 25.990 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 7,20 euros. A 31 de diciembre de 2022, el NAV de VBARE es de 44.405 miles de euros, equivalente a un valor de 12,50 euros por acción (sin tener en cuentas las acciones propias). La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2021 se situaba en 25.10 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 7,15 euros.

El Consejo de Administración de VBARE, el cual está compuesto por 6 miembros (de los cuales 2 son independientes) desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

VBARE tiene suscrito un Contrato de Gestión con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"). No obstante, es el Consejo de Administración, el que en última instancia ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de VBARE, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la VBARE, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de VBARE.

2. Evolución y resultados de los negocios

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 se han producido los siguientes hechos significativos:

- El Grupo ha formalizado la venta de 22 viviendas por un precio un 2,3% superior a la valoración de diciembre de 2021 y un 40% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

- La cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 1.920 miles de euros, lo que supone una aumento respecto al ejercicio 2021 de un 7.2% explicado principalmente por un aumento de la ocupación así como por el incremento de rentas de mercado. En relación a los activos similares, la cifra de negocios asciende a 1.815 miles de euros, lo que supone un incremento respecto al 31 de diciembre de 2021 del 21,3%.

- La ocupación bruta media del ejercicio 2022 ha ascendido a 93,37% para aquellos activos estabilizados lo que supone un incremento respecto al ejercicio 2021, la cual ascendió a 86,31%.

- Durante el presente ejercicio, el Grupo ha obtenido financiación por importe de 1.5 miles de euros. Dicha financiación ha sido concedida con unas condiciones muy favorables, con un tipo de interés fijo durante los primeros 5 años y variable a partir del año 6. El Loan to Value (LTV) del Grupo al 31 de diciembre de 2022 asciende a 37%.

3. Evolución de la acción y acciones propias

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran admitidas a negociación en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") desde el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

El precio de la acción a 31 de diciembre de 2022 es de 7,20 euros. A 31 de diciembre de 2021 era de 7,15 euros.

Durante 2022 se ha alcanzado un volumen de contratación de 536 miles de acciones y 3.824 miles de euros, equivalente al 14,8% del capital de la misma.

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre 2022 posee un total de 52.204 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.), Las acciones propias ostentadas por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 representan un 1,45% del capital social a dicha fecha.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Tal como se estableció en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM"), VBARE tiene una política de dividendos (incluyendo prima de emisión) que consiste en la distribución de un dividendo igual a la mayor de las siguientes cantidades:

i) El 3% sobre el Patrimonio Neto consolidado anual; o
ii) El que resulte de la aplicación de la Ley de SOCIMIs.

El dividendo que en su caso sea aprobado, será abonado, siempre que se cuente con suficientes reservas disponibles en ese momento y dentro del régimen societario y fiscal aplicable, en dos pagos:

i) A través de un dividendo a cuenta -inicialmente previsto en o alrededor del tercer trimestre de cada ejercicio- ; y
ii) Un dividendo complementario a aprobar por la Junta General ordinaria de accionistas.

La obligación de distribuir dividendos descrita en este apartado se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que las Sociedades del Grupo registren beneficios. No obstante, en tanto la Sociedad Dominante no genere beneficios suficientes para que el Consejo de Administración pueda proponer su distribución, se valorará la posibilidad de repartir reservas disponibles tales como la reserva por prima de emisión.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Con fecha 28 de marzo de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad. aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 840 miles de euros (0,237 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 4 de abril de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2021 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 673 miles de euros (0,18647205 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 6 de mayo de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 1.181 miles de euros (0,332 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 5 de agosto de 2022 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

5. Período medio de pago a proveedores

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

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	31	27
Ratio de operaciones pagadas	32	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.577	4.112
Total pagos pendientes	856	516

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

	2022	2021
	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.110	4.733
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	95%	96%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.597	3.599
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	82%	88%

6. El equipo

El equipo de profesionales que integran VBARE constituye una de sus principales fortalezas. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos. VBARE es un grupo de inversión inmobiliaria gestionada externamente por la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora trabaja en exclusiva – y con plena dedicación – para VBARE. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos, mercados de capitales y con un profundo conocimiento del mercado.

Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la

identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del activo. VBARE esta supervisada por un Consejo de Administración compuesto por 6 consejeros entre los que se cuenta con 2 independientes y un Director General que aglutinan competencias en el sector inmobiliario, en el campo de la valoración, normativo, financiero y legal.

Asimismo el Grupo cuenta con personal propio que asegura el día a día de las operaciones de la cartera de activos en propiedad, que incluyen las funciones de control financiero y operaciones, property management, comercialización y project management.

7. Gestión de riesgos

VBARE tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están supervisadas por el Consejo de Administración.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria consolidada adjunta.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2022.

9. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 20 de febrero de 2023 el Grupo ha formalizado un contrato con un operador internacional, especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un total de 13 unidades en un edificio que el Grupo tiene en la calle Luchana 20 y por un periodo obligatorio de seis años.

Con fecha 28 de febrero y 6 de marzo de 2023, el Grupo ha dispuesto de 880 miles de euros de capital que, a 31 de diembre de 2022, estaban pendientes de disponer de dos préstamos hispotecarios.

Con el objeto de poner en marcha el proceso de generación de liquidez para los accionistas de la Sociedad Dominante instruido por estos como resultado de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, la Sociedad suscribió el 13 de marzo de 2023 con Credit Suisse AG Sucursal en España un mandato de comercialización de acciones. En virtud del referido mandato, Credit Suisse procederá a promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Dominante para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

10. Perspectivas para el ejercicio 2023

Tras la ratificación por parte de la Junta General celebrada en abril de 2022, en relación al inicio de una nueva fase de generación de liquidez para sus accionistas, la Sociedad Dominante ha continuado durante el ejercicio 2022 realizando desinversiones con resultados muy atractivos y manteniendo un performance operativo muy bueno en relación a los principales indicadores de la cartera. En el mes de marzo de 2023, la Sociedad Dominante, instruida por sus accionistas como resultado de los acuerdos adoptados por éstos los días 19 de junio de 2019 y 29 de abril de 2022, suscribió el 13 de marzo de 2023 con Credit Suisse AG Sucursal en España un mandato de comercialización de acciones. En virtud del referido mandato, Credit Suisse procederá a promocionar la comercialización de las acciones que integran el capital social de la Sociedad Dominante para permitir así su potencial venta por parte de los titulares actuales.

Mientras este posible reemplazo en el capital de la Sociedad se lleva a cabo, el equipo gestor seguirá centrado en seguir añadiendo valor a su cartera actual.