DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

Julio de 2022

El presente Documento Informativo ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el "**Mercado**" o "**BME Growth**"), de la totalidad de las acciones de la sociedad Ibervalles SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Ibervalles**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, "**Circular 1/2020 de BME Growth**"), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth y en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, "**Circular 4/2020 de BME Growth**").

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el "**Documento Informativo**" o el "**DIIM**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 de BME Growth,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Ibervalles SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Ibervalles ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1. RESUMEN 1

1.1. Responsabilidad sobre el Documento Informativo 1

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción 1

1.3. Principales factores de riesgo 1

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia 7

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor 11

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor 15

1.7. Composición accionarial 16

1.8. Información relativa a las acciones 18

1.9. Información adicional 19

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO ... 20

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 20

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 20

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor…) y objeto social 21

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 22

2.4.1. Nombre legal y comercial 22

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad 22

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth 32

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. 33

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.). 33

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 49

2.6.3. Información fiscal 50

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias 61

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad 64

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 72

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor 73

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares 74

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) 74

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 75

2.12. Información financiera 76

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),

estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. 76

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 87

2.12.3. Descripción de la política de dividendos 88

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. 91

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 91

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho. 91

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo 92

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. 93

2.15.1. Principales inversiones del Emisor 93

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse 94

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas 94

2.16.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir,

declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas: 94

a)Operaciones realizadas con los accionistas significativos 94

b)Operaciones realizadas con los administradores y directivos 94

c)Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo 94

2.17. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros 101

2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación. 101

2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones. 101

2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. 101

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor 101

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración 101

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo. 103

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control 107

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento 110

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección 111

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. 111

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. 112

2.21. Declaración sobre el Capital circulante 112

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía 112

2.23. Factores de riesgo 113

2.23.1 Riesgos operativos y del sector 113

Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad 117

Riesgos asociados al sector inmobiliario 118

2.23.2 Riesgos ligados a las acciones 120

2.23.3 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales 121

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 128

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación 128

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 128

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 128

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 129

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth 130

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad 130

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General 132

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 133

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 135

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 136

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 136

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor 136

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación 137

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL 138

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs 139

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 140

ANEXO III Cuentas Anuales individuales de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 141

ANEXO IV **Cuentas Anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 ..... 142**

ANEXO V **Cuentas Anuales individuales de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 ..... 143**

ANEXO VI **Informes de valoración de los activos de la Compañía 144**

ANEXO VII **Informe de valoración independiente de la Compañía 145**

ANEXO VIII **Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad ……..146**

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Ibervalles SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular con relación a la incorporación de sus acciones en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo; por tanto, toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento Informativo

D. Enrique Isidro Rincón, como Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de Ibervalles SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración en sus respectivas reuniones celebradas con fecha de 18 de mayo de 2022, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

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

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas, cuyas acciones se incorporen a BME Growth, Ibervalles encargó a Bivaltasa Gloval Consulting, S.L. (en adelante, "**Gloval Consulting**") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha de 10 de mayo de 2022 se adjunta como Anexo VII al presente Documento Informativo. Bivaltasa Gloval Consulting, S.L. pertenece al mismo grupo que Gloval Valuation, S.A.U.

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gloval Consulting de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y los hechos posteriores incluidos en el mismo, el Consejo de Administración de Ibervalles celebrado el 18 de mayo de 2022 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 5,55 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 148.043 miles de euros.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Ibervalles, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. No obstante, estos riesgos

no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades y en la situación financiera de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente el apartado 2.23 de manera conjunta con el resto del Documento Informativo. Asimismo, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo una decisión de inversión en las acciones de Ibervalles.

A continuación, se enumeran los principales riesgos de Ibervalles detallados en el apartado 2.23:

Riesgos derivados de la gestión por parte de Ibervalles

Los activos inmobiliarios propiedad de Ibervalles (tanto de manera directa como indirecta a través de sus sociedades participadas), se encuentran gestionados internamente por el equipo gestor de Ibervalles. En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación del equipo gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia del equipo gestor, no existe garantía de que éste vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores.

Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad del equipo gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en la Política de Inversión de la Compañía (ver apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo) y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el equipo gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del equipo gestor (o de cualquier otro equipo gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado del incumplimiento del requisito de inversión del régimen SOCIMI

Conforme a la legislación vigente, al menos el 80% de los activos de una SOCIMI deben estar integrados por (i) inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) terrenos para la promoción; o (iii) participaciones en entidades cualificadas (en adelante "**Activos Aptos**"). Las SOCIMI que opten al régimen cuentan con un periodo de dos años a contar desde el ejercicio en el que ejercitan dicha opción para cumplir el requisito de inversión mencionado, que recibe la denominación de "Test de activos". Tras el periodo transitorio de dos años, conforme a la doctrina administrativa vigente, existe un periodo de subsanación de un año adicional para los incumplimientos del "Test de activos".

A fecha del presente Documento Informativo, Ibervalles incumple el "Test de activos" del régimen SOCIMI, siendo el porcentaje de inversiones en Activos Aptos del 78,48%, inferior al 80%. Si bien el plazo del que dispone Ibervalles para el cumplimiento del "Test de activos" se extiende hasta el 31 de diciembre de 2023, en caso de no alcanzar el porcentaje de inversión en Activos Aptos que exige la normativa vigente perdería la condición de SOCIMI. La pérdida de la condición de SOCIMI supondría para Ibervalles la no aplicación del régimen fiscal especial con efecto retroactivo al ejercicio en el que se solicitó la aplicación de dicho régimen, pudiendo derivarse un efecto material adverso en la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgos vinculados a la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su expansión global a un gran número de países (incluido España), motivó que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevase la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote vírico a pandemia internacional. Para hacer frente al impacto económico y social de la pandemia del COVID-19, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la pandemia del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. El estado de alarma posteriormente declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, fue aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y prorrogado hasta 9 de mayo de 2021 mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre.

En la actualidad, tanto en España como en Portugal, debido a los elevados porcentajes de vacunación y la disminución en la gravedad de las incidencias de la enfermedad, las Autoridades Sanitarias han levantado la gran mayoría de las restricciones y han decidido tratar los contagios como una enfermedad común lo cual mitiga la incertidumbre del impacto de la pandemia a medio y largo plazo en la actividad económica en el ámbito de actuación de Ibervalles.

No obstante, en el caso de que la evolución de la pandemia se revierta en un futuro y las autoridades adoptasen de nuevo medidas restrictivas de forma generalizada, el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad podría experimentar, en términos generales, (i) una reducción de los niveles de ocupación de los inmuebles, y (ii) un aumento de los costes de mantenimiento debido a las nuevas medidas de higiene y desinfección requeridas para mitigar nuevos contagios. Estos hechos podrían tener un impacto material adverso en (i) la solvencia de los arrendatarios con los que Ibervalles y/o las sociedades participadas mantienen suscritos contratos de arrendamiento; (ii) la duración de los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios, pudiendo dar lugar a la resolución anticipada de los mismos, (iii) la ausencia de generación de renta variable en aquellos contratos de arrendamiento que la contemplen; y (iv) la identificación de nuevas oportunidades de inversión, especialmente en cuanto a su capacidad de alcanzar los objetivos de retornos marcados por la Sociedad.

En consecuencia, si la tendencia de la evolución de la pandemia se revirtiese y dicha reversión se mantuviese en el tiempo, podría tener un efecto sustancialmente negativo, tanto a corto como a largo plazo, en el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad, así como en la valoración de los activos inmobiliarios de Ibervalles.

Riesgo geopolítico derivado de la escalada militar en Ucrania

La fortaleza de los mercados de capitales podría verse afectada por la escalada militar que se está desenvolviendo en Ucrania. En el contexto del enfrentamiento que está teniendo lugar desde el año 2014 en la región, la península de Crimea se adhirió a la Federación de Rusia y se proclamaron la República Popular de Donetsk y la República Popular de Luhansk. Este conflicto, conocido como la "Guerra del Donbás" ha desembocado finalmente en el inicio de una invasión por parte de la Federación de Rusia el pasado 24 de febrero de 2022. A la fecha del presente Documento Informativo, las hostilidades bélicas están en curso.

Las tensiones derivadas de tal enfrentamiento bélico se han trasladado, en forma de sanciones, a la Unión Europea (UE), a los países integrantes de la Organización del Tratado del Atlántico Norte (OTAN), y a otros países y organizaciones. En el marco de la respuesta de la comunidad internacional, varias jurisdicciones han impuesto sanciones contra la Federación de Rusia (así como ciertas personas físicas y jurídicas) que afectan a múltiples sectores y, especialmente, el financiero, la deuda pública, los mercados de capitales, las exportaciones e importaciones, el transporte aéreo, el transporte marítimo, el comercio de ciertos productos, los sistemas de pagos, etc. Por su lado, la Federación de Rusia ha implementado, de forma recíproca, sanciones que afectan, en general, a los mismos sectores. Como resultado de lo anterior, los mercados de capitales se están viendo afectados por decisiones de carácter político.

Adicionalmente, dado el carácter exportador de la economía de la Federación de Rusia (especialmente en el mercado de las materias primas y los combustibles) no es posible prever el efecto en la economía de la Unión Europea y de España. La inflación, el crecimiento económico, y el precio de la electricidad y de los combustibles podrían verse severamente afectados en los países en los que opera la Sociedad, España y Portugal, resultando, por tanto, en un empeoramiento de la situación económica general en la que opera el Emisor y; en última instancia, podría tener un efecto material adverso en la condición financiera y en los flujos de caja del Emisor.

Conflicto de interés con alguno de los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

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

Los intereses de los accionistas mayoritarios podrían diferir de los del resto de accionistas, de manera que los accionistas mayoritarios podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros accionistas y potenciales accionistas de la Sociedad. Los accionistas con una participación superior al 5% son titulares conjuntamente del 84,40% del total del capital social de la Sociedad. Asimismo, los accionistas indicados son parte de un contrato de accionistas cuyos acuerdos se detallan en las secciones 3.4 y 3.5 del presente Documento Informativo. La composición accionarial de la Sociedad se detalla en el apartado 2.20 del presente Documento Informativo.

Concentración de clientes

A 31 de diciembre de 2021, el 44,0% de los ingresos del Emisor provenían de 5 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2021 el número de clientes ascendió a 94.

A 30 de abril de 2022, el 54,8% de los ingresos del Emisor provenían de 5 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2021 el número de clientes ascendió a 82.

Nivel de endeudamiento y riesgo de tipo de interés

A 31 de diciembre de 2021 y según las cuentas anuales consolidadas auditadas, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 44.282 miles de euros, y unos gastos financieros de 776 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, ascendiendo su Deuda Financiera Neta (entendida como la suma de las "Deudas con entidades de crédito" registradas en el balance a fecha de cierre minoradas por el importe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes") a dicha fecha a 7.178 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021, el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 34,1%. A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad está obligada por un covenant acordado en los contratos de financiación que aparecen detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. El covenant implica el mantenimiento por parte de la Sociedad de una ratio mínima de Patrimonio Neto / Deuda Bancaria de 1,0 veces (a 31 de diciembre de 2021 dicha ratio es de 2,5 veces). En el caso que la Sociedad no pudiera cumplir con sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y/o la ejecución de las garantías otorgadas para cada una de ellas.

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

A fecha del presente Documento Informativo, los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,4% anual. En un contexto macroeconómico de subidas de tipos de interés puede derivarse un impacto negativo por el incremento del coste de financiación en los resultados del Emisor.

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

A la fecha del presente Documento Informativo, Ibervalles tiene hipotecados siete (7) activos inmobiliarios destinados al arrendamiento. La deuda hipotecaria asciende a un total de 44.974 miles de euros a 31 de diciembre de 2021. En caso de que Ibervalles incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Ibervalles. El detalle de los préstamos hipotecarios a 31 de diciembre del 2021 se especifica en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo.

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

Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.

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

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

Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 emitido por Gloval Consulting. A tal fin, la Sociedad ha tomado en consideración hipótesis relativas, entre otras, al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgos ligados a la valoración de la cartera inmobiliaria

A la hora de valorar la cartera inmobiliaria, Gloval Consulting ha asumido hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Asimismo, con relación a los ingresos, Gloval Consulting ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados) o de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados) o los gastos de mantenimiento normalizados de los activos.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. En futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera de la Sociedad, dando lugar a una minusvalía. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gloval Consulting, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de Ibervalles.

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia

Ibervalles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida de Bruselas, número 7, 28108 Alcobendas (Comunidad de Madrid) y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508.

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

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

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

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

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

Las Sociedad es matriz de un grupo de sociedades (en adelante el "**Grupo**") desde la adquisición de 74,02% de las participaciones de Imotur, Fundo Especial de Investimento Imobiliario Fechado (en adelante **Imotur**), que se consolida por el método de integración global al 31 de diciembre de 2021.

El ámbito de actuación del Grupo en el ejercicio 2020 y 2021 se centra en España y Portugal, con especial foco en las ciudades de Madrid y Lisboa.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad se mantiene en fase de crecimiento con el desarrollo y puesta en valor de su cartera inmobiliaria, en cumplimiento de su estrategia tal y como se describe en el punto 2.7 del presente Documento Informativo.

Estrategia y política de inversión

La Sociedad tiene por objeto convertirse en una SOCIMI referente en la creación de valor del sector de oficinas, reconocida por su capacidad de gestión y por la calidad y rentabilidad de su portfolio de activos, orientándose al bienestar de los inquilinos y al compromiso medioambiental y social.

La estrategia de Ibervalles tiene como objetivo la consecución una cartera inmobiliara de calidad a medio y largo plazo por valor bruto ("**Gross Asset value**" o "**GAV**") de, aproximadamente, 440 millones de euros, que permita generar un retorno adecuado para los accionistas mediante la máximación de los "yields" de la salida, que será alcanzada mediante la gestión activa y reposicionamiento de los inmuebles, los cuales deberán tener ubicaciones, dimensiones y calidades atractivas para el mercado. La política de inversión de Ibervalles, así como la concreción de los objetivos estratégicos, se describe en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

Cartera de activos

A) Cartera inmobiliaria

A fecha del presente Documento Informativo, Ibervalles es propietario de 15 inmuebles, ubicados en España (14 inmuebles, 73,0% del GAV de la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2021) y Portugal (1 inmueble, 27,0% del GAV). Los inmuebles situados en España se encuentran en su mayoría en la Comunidad Autónoma de Madrid (9 inmuebles 61,0% del GAV), seguido de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (4 inmuebles 3,8% del GAV) y las Islas Baleares (1 inmueble, 8,2% del GAV).

La superficie bruta alquilable total y el valor de mercado de la cartera inmobiliaria se han calculado a fecha de 31 de diciembre de 2021, a excepción de los activos "Edificio Alcalá" y "Edificio JV", que se han valorado a fecha de 28 de abril de 2022 (ver Anexo VI). La superficie bruta alquilable total es de 65.733 metros cuadrados y el valor de mercado de la cartera inmobiliaria es de 207.702 miles de euros. Considerando adicionalmente los suelos sin edificar propiedad de Ibervalles, la superficie total de la cartera es de 255.191 metros cuadrados, con un valor de 213.155 miles de euros. El valor de la cartera ha sido determinado en virtud de informes de valoración realizados por Gloval Valuation, S.A.U. y Prime Yield Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda., filial de Gloval Valuation S.A.U. que opera en Portugal (en adelante "**Gloval Valuation**"). Los informes de valoración se incluyen en el Anexo VI del presente Documento Informativo).

A continuación, se incluye una tabla que incluye todos los activos propiedad de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo:

#	Activo	Año adquisición	Naturaleza	Localización	Municipio (País)	Sociedad propietaria	Participación (%)	Tipología	Superficie
1	Edificio Alexandre Herculano	2019	Urbana	Alexandre Herculano 55	Lisboa (PO)	Imotur	74,50%	Oficinas	10.355
2	Hotel Vía Castellana	2022	Urbana	Paseo de la Castellana, 220	Madrid (ES)	VC Plaza Castilla, S.L.U.	100,00%	Hotel	13.553
3	Edificio Alcalá	2022	Urbana	Calle Alcalá 506	Madrid (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Oficinas	6.782
4	Edificio Bruselas	2018	Urbana	Avenida Bruselas 7	Alcobendas (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Oficinas	6.361
5	Edificio JV	2022	Urbana	Calle Josefa Valcarcel 24	Madrid (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Oficinas	5.654
6	Edificio Reina Constanza	1995	Urbana	Porto Pí 8	Palma de Mallorca (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Oficinas	6.418
7	Edificio Ctra Fuencarral	2001	Urbana	Ctra Fuencarral 98	Alcobendas (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Oficinas	3.135
8	Edificio Valentín Beato	2021	Urbana	Calle Valentín Beato 22	Madrid (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Oficinas	3.773
9	Edificio Duero	2000	Urbana	Calle Basauri 6	Madrid (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Oficinas	2.546
10	Oficinas Padre Fco Suárez	1988	Urbana	Calle Padre Francisco Suárez 2	Valladolid (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Oficinas	5.035
11	Solar Monte de Valdelatas	2019	Solar	Avda Monte de Valdelatas 48	Alcobendas (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Solar	5.264
12	Local Independencia	1989	Urbana	Independencia 5	Valladolid (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Comercial	1.428
13	Suelo S-6 y S-5	1985	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable industrial en S-6 y S-5	Dueñas (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Solar	184.194
14	Vivienda Padre Damián	2004	Urbana	Calle Padre Damián 41	Madrid (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Residencial	198
15	Locales Padre Fco Suárez	2019	Urbana	Calle Padre Francisco Suárez 2 y Hospital Militar 40	Valladolid (ES)	Ibervalles SOCIMI, S.A.	100,00%	Comercial	495
Total									**255.191**
Total (excluyendo suelos sin edificar)									**65.733**

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

B) Inversiones en otras SOCIMI

A continuación, se incluye una tabla que incluye todas las inversiones de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo en otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria:

					Participación (%)		Valor de mercado de la participación	
#	Sociedad	Año adquisición	Tipología	Mercado	31 de diciembre de 2021	30 de abril de 2022	31 de diciembre de 2021	30 de abril de 2022
1	Árima Real Estate SOCIMI, S.A.	2020	Oficinas	Bolsa de Madrid	2,33%	2,34%	5.930.271	6.308.409
2	Inversa Prime SOCIMI, S.A.	2020	Residencial	BME Growth	21,49%	22,33%	20.713.297	22.741.845

Gestión de la cartera de activos

La gestión de la cartera de activos es responsabilidad del equipo gestor de Ibervalles, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario. La actividad de gestión de la cartera es supervisada por el Consejo de Administración de Ibervalles a través de los Consejeros con facultades delegadas, que se reúnen con periodicidad mensual con el equipo gestor de Ibervalles en dos sesiones diferenciadas:

i) Comité de Inversiones: analiza y decide, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevar a cabo inversiones o desinversiones inmobiliarias. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación. Las funciones indicadas son realizadas por empleados de Ibervalles.

ii) Comité Ejecutivo: supervisa la gestión de los inmuebles en cartera y la gestión financiera de la Sociedad, proponiendo en su caso al Consejo de Administración, entre otros, la suscripción de pasivos financieros, ampliaciones y reducciónes de capital, presupuestos de la Sociedad, etc. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad.

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Esta información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación.

En el presente apartado se incorpora un resumen de la siguiente información financiera relativa al Emisor:

Cuentas anuales consolidadas auditadas de Ibervalles y sus sociedades dependientes de los ejercicios de 2020 y 2021

A continuación, se presentan los estados financieros consolidados auditados de Ibervalles SOCIMI, S.A. correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021, que han sido elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("**NIIF-UE**"), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones. La siguiente información ha sido elaborada partiendo de las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2021 auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, "**PwC**"). Los informes de auditoría emitidos por PwC no contienen salvedades para ninguno de los ejercicios para los que se han emitido.

Balance consolidado (cifras expresadas en miles de euros):

ACTIVO	31.12.2020	31.12.2021
Activo No Corriente	**183.740**	**166.456**
Inmovilizado Intangible	**7**	**7**
Inmovilizado material	**266**	**175**
Mobiliario	117	101
Equipos informáticos	7	7
Elementos de transporte	142	66
Inversiones inmobiliarias	**96.971**	**130.033**
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	**73.908**	**24.674**
Inversiones financieras no corrientes	**11.946**	**10.883**
Fianzas y depósitos constituidos	**289**	**332**
Activos por impuestos diferidos	**353**	**353**
Activo corriente	**2.735**	**43.787**
Administraciones Públicas	821	633
Clientes y deudores varios	401	427
Otros activos financieros corrientes	-	5.624
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.514	37.103
TOTAL ACTIVO	**186.476**	**210.244**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2020	31.12.2021
Patrimonio Neto	**129.041**	**160.161**
Patrimonio neto atribuible a la sociedad dominante	**116.768**	**145.815**
Capital social	23.514	26.674
Prima de emisión	73.747	88.087
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	33.766	20.091
Resultado del ejercicio atribuibuible a la sociedad dominante	(14.260)	10.962
Participaciones no dominantes	**12.274**	**14.346**
Pasivo no corriente	**44.413**	**46.848**
Deudas con entidades de crédito	40.198	42.749
Fianzas y depósitos recibidos	759	841
Pasivos por impuestos diferidos	3.455	3.258
Pasivo corriente	**13.021**	**3.235**
Deudas con entidades de crédito	7.353	1.533
Deudas con socios	4.010	-
Fianzas y depósitos recibidos	4	4
Proveedores y acreedores varios	1.544	1.573
Administraciones Públicas	110	125
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**186.476**	**210.244**

Cuenta de resultados consolidada (cifras expresadas en miles de euros):

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31.12.2020	31.12.2021
Importe neto de la cifra de negocios	**6.062**	**5.866**
Ingresos por arrendamientos	5.988	5.750
Ingresos por prestación de servicios	75	116
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	**(14.475)**	**19.776**
Gastos de explotación	**(4.258)**	**(4.256)**
Gastos de Personal	(688)	(947)
Servicios exteriores	(2.673)	(2.893)
Tributos	(362)	(330)
Otros gastos de explotación	(401)	66
Pérdidas por enajenación de activos	(20)	(29)
Dotación amortización	(114)	(123)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(12.670)**	**21.386**
PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	**(2.740)**	**3.525**
RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE PARTICIPACIONES CONSOLIDADAS	**0**	**(13.231)**
RESULTADO FINANCIERO	**(2.200)**	**(728)**
Deterioro de instrumentos financieros	(1.659)	-
Resultado Enajenación Instrumentos financieros	175	-
Ingresos financieros	94	47
Gastos financieros	(810)	(776)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(17.611)**	**10.952**
Impuesto de Sociedades	5.577	198
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	**(12.033)**	**11.150**
Resultado atribuido a la sociedad dominante	**(14.260)**	**10.962**
Resultado atribuido a socios externos	**2.227**	**188**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Ibervalles correspondientes a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2021 auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., se incluyen como Anexos II, III, IV y V al presente Documento Informativo.

Para mayor detalle sobre la cuenta de resultados y balance, ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Asimismo, a continuación, se detalla información contable consolidada correspondiente al 30 de abril de 2021 y 30 de abril de 2022. Las cifras indicadas a continuación no han sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

Cuenta de resultados consolidada (cifras expresadas en miles de euros):

Cifras no auditadas	30 abril 2021	30 abril 2022
Importe neto de la cifra de negocios	**2.066**	**1.926**
Ingresos por arrendamientos	2.030	1.873
Ingresos por prestación de servicios	36	53
Gastos de explotación	**(1.496)**	**(1.320)**
Gastos de Personal	(440)	(277)
Servicios exteriores	(865)	(899)
Tributos	(91)	(172)
Otros gastos de explotación	-	53
Pérdidas por enajenación de activos	(59)	24
Dotación amortización	(41)	(48)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**570**	**605**
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.	**-**	**-**
RESULTADO FINANCIERO	**(244)**	**(427)**
Deterioro de instrumentos financieros		-
Resultado Enajenación Instrumentos financieros		-
Ingresos financieros	24	67
Gastos financieros y otros	(268)	(494)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	326	**179**
Impuesto de Sociedades		35
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	326	**214**
Resultado atribuido a la sociedad dominante	**201**	**215**
Resultado atribuido a socios externos	**125**	**(1)**

Para mayor detalle sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor ver apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Ibervalles son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
D. Enrique Isidro Rincón	Presidente Consejero delegado	02/09/2019	Ejecutivo
D. José Miguel Isidro Rincón	Consejero delegado	02/09/2019	Ejecutivo
D. Fernando Jesús Isidro Rincón	Vicepresidente Consejero delegado	02/09/2019	Ejecutivo
Dª. Beatriz Isidro Rincón	Consejera	02/09/2019	Dominical
D. Diego Isidro Rincón	Consejero	02/09/2019	Dominical
Dª. Magali Balenzategui de Hoyos	Consejero	02/09/2019	Otros externos
D. Fernando Posadas Moyano	Consejero	02/09/2019	Otros externos

Dª. Esther Mosquera Isidro	Consejera	02/09/2019	Otros externos
D. Fernando Sánchez-Girón González	Consejero	02/09/2019	Otros externos
D. Jesús Palencia Isidro	Consejero	02/09/2019	Otros externos
D. Luis Escaño Román	Consejero	02/09/2019	Independiente
D. Ricardo de Guindos Latorre	Consejero	02/09/2019	Independiente
Dª. María Amelia Isidro Rincón	Consejera	02/09/2019	Dominical
D. Vicete Guilarte Gutiérrez	Consejero	02/09/2019	Independiente
Dª. Carolina Amelia Isidro Pinedo	Consejera	02/09/2019	Otros externos
D. Javier Isidro Mosquera	Consejero	09/10/2019	Otros externos
Dª. Inés de las Nieves Fernández Moreno	Secretaria no consejera	03/06/2020	N/A
Dª. Paloma Isidro Mosquera	Vicesecretaria no consejera	03/06/2020	N/A

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
D. José Miguel Isidro Rincón	3.865.918	14,49%	-	14,49%
D. Diego Isidro Rincón	3.006.288	11,27%	-	11,27%
D. Fernando Jesús Isidro Rincón	2.037.405	7,64%	0,07%	7,71%
Dª. Beatriz Isidro Rincón	1.903.933	7,14%	-	7,14%
Dª. María Amelia Isidro Rincón	1.500.474	5,63%	0,08%	5,70%
D. Enrique Isidro Rincón	936.814	3,51%	0,09%	3,60%
Dª. Carolina Isidro Pinedo	178.083	0,68%	-	0,68%
D. Jesús Palencia Isidro	53.271	0,20%	-	0,20%
D. Javier Isidro Mosquera	9.029	0,03%	-	0,03%
Dª. Esther Mosquera Isidro	3.000	0,01%	-	0,01%

A continuación, se indican aquellas personas que, a fecha del presente Documento Informativo, asumen funciones de dirección en la Sociedad:

Nombre	Cargo
D. José Miguel Isidro Rincón	Miembro del Comité ejecutivo
D. Enrique Isidro Rincón	Miembro del Comité ejecutivo

D. Fernando Isidro Rincón	Miembro del Comité ejecutivo
D. Javier Isidro Mosquera	Director General y Miembro del Comité ejecutivo
D. Jose Antonio Archilla Tirado	Director Financiero y Miembro del Comité ejecutivo
D. Bautista Díaz Alberdi	Director de Inversiones
D. César de Miguel Fernández	Director Asset Management
D. Santiago Barbero Ortega	Director Técnico

De los anteriormente indicados, mantienen a fecha del presente Documento Informativo un contrato laboral suscrito con Ibervalles: D. Javier Isidro Mosquera, D. Bautista Díaz Alberdi, D. César de Miguel Fernández y D. Santiago Barbero Ortega. En el caso de D. Jose Antonio Archilla Tirado, los servicios como Director Financiero se prestan a través de la entidad vinculada IRG10, Servicios Corporativos, S.L., por lo que no mantiene suscrito un contrato laboral con Ibervalles a fecha del presente Documento Informativo. En el caso de D. Jose Miguel Isidro Rincón, D. Enrique Isidro Rincón y D. Fernando Isidro Rincón, la relación contractual tiene naturaleza mercantil, por lo que no mantienen suscrito un contrato laboral con Ibervalles a fecha del presente Documento Informativo.

A continuación, se indican aquellas personas que, a fecha del presente Documento Informativo, asumen funciones en el seno de la Comisión de Auditoría de la Sociedad:

Nombre	Cargo
D. Luis Escaño Román	Presidente de la Comisión de Auditoría
D. Ricardo de Guindos Latorre	Miembro de la Comisión de Auditoría
D. Fernando Posadas Moyano	Miembro de la Comisión de Auditoría
D. Fernando José Sánchez-Girón González	Miembro de la Comisión de Auditoría
Dª Esther Mosquera Isidro	Miembro de la Comisión de Auditoría

Asimismo, Ibervalles cuenta con una Comisión de Nombramientos, cuya composición se indica en el apartado 2.18 del presente Documento Informativo.

Para mayor información en relación a los administradores y altos directivos de la Sociedad, ver apartado 2.18 del presente Documento Informativo.

1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 40 accionistas con participación (excluyendo la autocartera). La composición accionaria, con el desglose de los accionistas con participación superior al 5%, es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
D. Jose Miguel Isidro Rincón	3.865.918	14,49%	0%	14,49%
D. Diego Isidro Rincón	3.006.288	11,27%	0%	11,27%
Dª. Marta Isidro Rincón	2.942.952	11,03%	0%	11,03%
Dª. Blanca Martín Pérez	2.874.117	10,77%	0,09%	10,86%
D. Manuel Isidro Rincón	2.626.268	9,85%	0%	9,85%
D. Fernando Isidro Rincón	2.037.405	7,64%	0,07%	7,71%
Dª. Beatriz Isidro Rincón	1.903.933	7,14%	0%	7,14%
Dª. Pilar Isidro Rincón	1.676.213	6,28%	0%	6,28%
Dª. María Amelia Isidro Rincón	1.500.474	5,63%	0,08%	5,70%
Accionistas minoritarios (31)	4.222.732	15,84%	0,09%	15,93%
Autocartera	18.059	0,07%	0%	0,07%
Total	**26.674.359**	**100%**	**0,33%**	

En el apartado 2.20 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Sociedad.

1.8. Información relativa a las acciones

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Ibervalles está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 26.674.359 euros, representado por 26.674.359 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad están representadas mediante anotaciones en cuenta y serán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española. En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Con fecha de 1 de julio de 2022, se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (ver apartado 3.8 del presente Documento Informativo).

1.9. Información adicional

No aplica.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

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

D. Enrique Isidro Rincón, como Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de Ibervalles SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración en sus respectivas reuniones celebradas con fecha de 18 de mayo de 2022, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

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

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales consolidadas e individuales correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como Anexo II, III, IV y V al presente Documento Informativo, han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., domiciliada en Paseo de la Castellana 259 B, Torre PwC, 28046 Madrid, España, con número de identificación fiscal (CIF) B-79031290, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.267, Folio 75, libro 8.054, sección 3ª, Hoja 87.250-1, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242 y han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el marco normativo de información financiera establecido en:

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

ii) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 así como la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario, a efectos de la formulación de las cuentas anuales individuales. De manera adicional, se contemplan las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.

iii) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

iv) El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

La Sociedad, en la Junta de Accionistas de fecha 28 de diciembre de 2021 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2021, 2022 y 2023. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 41.552, Folio 115, Hoja M-55.598, Inscripción 57ª.

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor…) y objeto social

La denominación social actual de la Sociedad es Ibervalles SOCIMI, S.A. y no cuenta con ningún nombre comercial. Es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") con domicilio social ubicado en la Avenida de Bruselas número 7, 28108 Alcobendas (Comunidad de Madrid) y con CIF A-08186611. El código LEI de la Sociedad es 959800SAT4F8U7TU6N35 y la página web de la Sociedad es la siguiente www.Ibervalles.com.

El objeto social de la Sociedad se determina por acuerdo de la Junta General de Accionistas elevado a público a 14 de junio de 2019 ante notario de Madrid, Gerardo Von Wichmann, con el número 2.085 de su portocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 2 de agosto de 2019, en la hoja M-55.508, folio 150, tomo 36.311, inscripción 44ª. El objeto social queda recogido en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

La Sociedad tiene por objeto social:

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

(b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

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

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

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es Ibervalles SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como Ibervalles o Ibervalles Socimi, de forma abreviada.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

Ibervalles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida de Bruselas número 7, 28108 Alcobendas (Comunidad de Madrid) y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508, inscripción 1ª.

Desde la constitución de Ibervalles y hasta la fecha del presente Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

<u>Constitución y evolución de Ibervalles SOCIMI, S.A.</u>

La Sociedad Ibervalles SOCIMI, S.A. se constituyó bajo la denominación de Embalajes Ligno como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 25 de septiembre de 1965 con domicilio social en Carrer de San Sebastián, número 43, 08921 Santa Coloma de Gramenet, Barcelona. La constitución de la sociedad fue elevada a público ante el notario de Barcelona D. Diego Pombo Somoza, como sustituto y para el protocolo de D. Jose Vall Serrano, con número de protocolo 3.627, inscribiéndose en fecha 12 de febrero de 1966 en el Registro mercantil de Barcelona, al folio 187, Tomo 1.430, hoja, 874, sección 2ª, hoja 11.124. El objeto social de la Sociedad a fecha de constitución es la fabricación y venta de cajas y embalajes de papel-cartón y manipulados.

Con fecha 7 de noviembre de 1986, la Sociedad modifica su objeto social incluyendo en el mismo la actividad de promoción, construcción y compraventa de inmuebles rústicos y urbanos, así como todas las actividades relacionadas con los mismos. Se modifican por tanto los estatutos sociales y los acuerdos se elevan a público ante D. Juan Carlos Caballería Gómez, notario de Madrid, con el número 5.580 de su

protocolo. El acuerdo, en fecha 2 de diciembre de 1986, causó inscripción en el entonces competente Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 6.132, Libro 5.423, Folio 66, Hoja 11.124, Inscripción 45ª.

Con fecha 18 de noviembre de 1986, la Sociedad, constituida bajo la denominación de Embalajes Ligno, S.A. modificó su denominación a Ibervalles, S.A. mediante escritura autorizada por D. Juan Carlos Caballería Gómez, notario de Madrid, con el número 5.778 de su protocolo. El acuerdo causa la inscripción 46, en fecha 16 de diciembre de 1986, en la Hoja 11.124-N que la Sociedad tenía entonces abierta en el competente Registro Mercantil de Barcelona. La Sociedad, con fecha 6 de mayo de 1988, trasladó su domicilio a la ciudad de Madrid, mediante acuerdo elevado a público por escritura autorizada por D. José Luis Sanz Rodero, notario de Madrid, para su protocolo número 1.069. Se produce en fecha 4 de octubre de 1988 el traslado de la competencia registral al Registro Mercantil de Madrid y la apertura de una nueva hoja, la M-84.784, en el Tomo 8.892, del Libro 7.750, en la que la información procedente del registro mercantil de Barcelona causó la inscripción 1ª y el cambio de domicilio causa la inscripción 2ª.

Con fecha 28 de octubre de 1991 se acuerda modificar el objeto social para incluir en el mismo la compraventa y explotación de embarcaciones de recreo. El acuerdo es elevado a público ante D. Luis Sanz Rodero, notario de Madrid, con el número 4.136 de su protocolo. El acuerdo consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de febrero de 1992, al Tomo 8.892General, 7.750 de la Sección 3ª, Folio 60, Hoja M-84.784, Inscripción 14ª.

Con fecha 15 de julio de 1992, la Sociedad Ibervalles, S.A., se transforma en sociedad limitada, modificando su denominación y adaptando sus estatutos a tal efecto, que pasa a ser Ibervalles, S.L., mediante escritura autorizada por D. Carlos Ramón Villanueva, notario de Durango, Bilbao, con el número 614 de su protocolo. El acuerdo consta reflejado por transcripción en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 3.264, Folio 137, Hoja M-55.508, Inscripción 1ª de dicha hoja.

Con fecha 29 de diciembre de 1992, se eleva a público el acuerdo de fusión por absorción de la Sociedad Ibervalles, S.L. (Sociedad Absorbente) y la Sociedad Papel y Embalaje, S.A. (Sociedad Absorbida), participada íntegramente por Ibervalles, S.L., con CIF A21009832, según consta reflejado en escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Luis Sanz Rodero, para su protocolo 5.575. Mediante la absorción de Papel y Embalaje, S.A. por parte de Ibervalles, S.L. se produce el traspaso en bloque del patrimonio de la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente y posterior extinción de la Sociedad Absorbida sin necesidad de liquidación. El acuerdo consta inscrito, en fecha 16 de septiembre de 1993, en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 3.264, Folio 147, Hoja M-55.508, Inscripción 6ª.

Con fecha 31 de diciembre de 1995 se eleva a público ante el notario de Madrid, D. Luis Sanz Rodero y para su protocolo número 5.346, el acuerdo alcanzado entre las sociedades "Papeles y Cartones de Cataluña S.A.", con CIF A-28611408, "Papelera de Castilla, S.A." con CIF A-28042521 e "Ibervalles, S.L." relativo a una operación de fusión por creación de nueva sociedad y escisión parcial, tras la cual las sociedades "Papelera de Castilla, S.A." y "Papeles y Cartones de Cataluña, S.A:" quedan extinguidas sin disolución, transmitiendo en bloque a la sociedad de nueva creación denominada "Papeles y Cartones de Europa, S.A." todo su patrimonio en el caso de la primera y, en el caso de la segunda, su patrimonio se destina una parte a la citada sociedad de nueva creación y el resto de se transmite a la sociedad escindida, "Ibervalles, S.L," que igualmente adquiere a título universal todos los bienes derechos y obligaciones comprendidos en dicha parte transmitida. Dentro de dicho patrimonio que Ibervalles adquiere por la escisión se encuentra, entre otros, el activo sito en la calle Porto Pí, 8, Palma de Mallorca

(España), así como los terrenos sitos en Dueñas, Palencia (España). Como consecuencia de la escisión se amplia el capital social de Ibervalles, S.L. por un importe de 338.002.000 pesetas (2.031.433 euros), quedando, por tanto, fijado en 918.020.000 pesetas (5.517.411 euros). El acuerdo se elevó a público mediante escritura otorgada ante el consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 3.264, Folio 197, Hoja M-55.508, Inscripción11ª.

Con fecha de 13 de septiembre de 2017, se eleva a público, ante el notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi y para su protocolo 1.980, el acuerdo de fusión por absorción de la Sociedad Ibervalles, S.L. (Sociedad Absorbente) y la Sociedad Ibersuan, S.L. Sociedad Unipersonal (Sociedad Absorbida), con CIF B83210252, domiciliada en el Pasaje de los Calabozos, número 13, carretera N-1, Alcobendas (Madrid), participada íntegramente por Ibervalles, S.L.. Mediante la absorción de Ibersuan, S.L. por parte de Ibervalles, S.L. se produce el traspaso en bloque del patrimonio de la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente y posterior extinción de la Sociedad Absorbida sin necesidad de liquidación. El acuerdo consta inscrito en fecha 24 de octubre de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 15.218, Folio 221, Hoja M-55.508, Inscripción 42ª.

Con fecha 26 de julio de 2019, Ibervalles, S.L. traslada su domicilio social a Avenida de Bruselas, número 7, 28108 Alcobendas (Comunidad de Madrid), que es su actual domicilio social y así figura en sus estatutos sociales, mediante escritura elevada a público ante D. Gerardo Von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, con el número 3.268 de su protocolo. El acuerdo consta inscrito, en fecha 27 de agosto de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.311, Folio 158, Hoja M-55.508, Inscripción 46ª.

Con fecha 20 de septiembre de 2019, Ibervalles, S.L. se transforma nuevamente en Sociedad Anónima, mediante escritura autorizada por D. Gerardo Von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, con el número 3.766 de su protocolo, manteniendo su misma personalidad jurídica y denominación social si bien se sustituye la expresión "S.L." al final de la misma por la actual "S.A.", modificándose también sus estatutos sociales. El acuerdo consta inscrito desde el 14 de octubre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.311, Folio 160, Hoja M-55.508, Inscripción 49ª.

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

Construcción y evolución de la cartera inmobiliaria de Ibervalles SOCIMI, S.A.

Los primeros inmuebles que se incorporan a la cartera de Ibervalles son los tres (3) locales ubicados en la calle Padre Francisco Suárez, Valladolid en 1988.

Posteriormente, se adquiere el activo ubicado en la calle Independencia número 5 (Edificio Independencia), Valladolid (España) en 1989.

En el mes de diciembre de 1995 Ibervalles adquirió varias parcelas de terreno, con un total de 184.194 metros cuadrados, ubicadas en el municipio de Dueñas, provincia de Palencia.

En fecha 31 de diciembre de 1995 se produce la integración en el patrimonio de la Sociedad del edificio reina Constanza, en Palma de Mallorca, en virtud de la operación de fusión y escisión anteriormente descrita.

En el año 2000, se adquieren los activos de Edificio Duero (localizado en la calle Basauri número 6, Madrid) y posteriormente en el año 2001 se adquiere Edificio Fuencarral (localizado en la Carretera de Fuencarral número 98, Alcobendas).

En abril del 2004, Ibervalles adquirió un activo residencial consistente en un apartamento familiar situado en la Calle Padre Damián nº 41, Madrid.

En diciembre de 2018, se adquirió el Edificio Bruselas, localizado en la Avenida de Bruselas número 7, Alcobendas. Dicho activo alberga las oficinas centrales de Ibervalles SOCIMI, S.A., siendo además su domicilio social.

En septiembre de 2019, se adquirió un solar de uso terciario situado en la Avenida del Monte de Valdelatas nº 48, en el Parque empresarial Valdelacasa, en el municipio de Alcobendas, Madrid. El terreno se encontraba urbanizado en el momento de la compra, sin infraestructuras pendientes de ejecución.

En diciembre de 2019, Ibervalles realizó su primera adquisición de un activo inmobiliario fuera de España. Se trata del Edificio Alexandre Herculano, localizado en la calle Alexandre Herculano número 50, Lisboa. Está adquisición se articula a través de la compra de una participación del 74,02% del Fondo Inmobiliario Portugués "Inmotur, Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado" pasando a ser Ibervalles SOCIMI, S.A. la sociedad dominante de un Grupo de Sociedades (Grupo Ibervalles).

En septiembre de 2021, se adquirió el Edificio Valentín Beato, localizado en la calle Valentín Beato número 22, Madrid.

En enero de 2022, se adquirió a Millenium Hospitaliy Real Estate Socimi, S.A. el 100% de las acciones de la sociedad VC Plaza de Castilla, S.L., titular único del Hotel Vía Castellana. La sociedad VC Plaza de Castilla, S.L. conforma una sub-SOCIMI del Grupo Ibervalles.

En mayo de 2022, se produjo la adquisición del inmueble "Edifició Alcalá", ubicado en la calle Alcalá 506, Madrid y del inmueble "Edificio JV", ubicado en la calle Josefa Valcarcel 24, Madrid.

Acogimiento al régimen SOCIMI

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

Asimismo, en fecha de 25 de septiembre de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Tal solicitud se registró el día 25 de septiembre de 2020 con efectos retroactivos a fecha de 1 de enero de 2020. Una copia de la mencionada solicitud se adjunta como Anexo I al presente Documento Informativo.

En enero de 2022, Ibervalles adquiere a Millenium Hospitality Real Estate, S.A. la Sociedad de Millenium Hotels C220, actualmente VC Plaza Castilla, S.L. constituida en fecha 11 de febrero de 2010, titular del activo Hotel Via Castellana. VC Plaza de Castilla, S.L. se encuentra regulada por la Ley de SOCIMIs desde el 1 de enero de 2019. Con fecha 5 de septiembre de 2019, el anterior Socio Único de la sociedad aprobó solicitar el acogimiento de ésta al régimen especial Socimi, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de de 2019.

Evolución histórica del capital social

Ibervalles SOCIMI S.A. se constituyó bajo la denominación de Embalajes Ligno, S.A. con un capital social inicial de 3.000.000 (18.030 euros) de pesetas representado por 3.000 acciones sociales de 10.000 pesetas (60,1 euros) de valor nominal. El acuerdo causó inscripción en el entonces competente Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 1.430, Folio 187, Libro 874, Hoja 11.124, Inscripción 1ª.

A continuación, se detallan la totalidad de movimientos que ha registrado el capital social de la Sociedad desde la fecha de constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

Fecha	Concepto	Importe Pesetas	Importe Euros	Capital Social Acumulado (Euros)	Incremento de participaciones /acciones sociales	Participaciones / acciones sociales (Acumulado)	Incremento de la prima de emisión (Eur.)	Prima de emisión Acumulado (Eur.)	Valor nominal por participación / acción (Euros)
Capital social inicial (a fecha de 25/09/1965)	Constitución	3.000.000	18.030	18.030	300	300	0	0	60
Ampliación (a fecha de 12/03/1968)	Dineraria	3.500.000	21.035	39.066	350	650	0	0	60
Ampliación (a fecha de 26/04/1971)	Dineraria	3.000.000	18.030	57.096	300	950	1.010	1.010	60
Ampliación (a fecha de 07/06/1974)	Dineraria	4.500.000	27.046	84.142	450	1.400	481	1.491	60
Ampliación (a fecha de 10/12/1975)	Dineraria	7.000.000	42.071	126.213	700	2.100	301	1.791	60
Ampliación (a fecha de 28/01/1983)	Dineraria	205.000.000	1.232.075	1.358.287	20.500	22.600	0	0	60
Ampliación (a fecha de 23/10/1986)	Dineraria	21.500.000	129.218	1.487.505	2.150	24.750	0	0	60
Reducción (a fecha de 23/10/1986)	Amortización acciones	(247.000.000)	(1.484.500)	3.005	(24.700)	50	0	0	60
Ampliación (a fecha de 02/04/1987)	Dineraria	10.000.000	60.101	63.106	1.000	1.050	0	0	60
Ampliación (a fecha de 22/06/1987)	Dineraria	10.000.000	60.101	123.207	1.000	2.050	0	0	60
Ampliación (a fecha de 01/08/1989)	Dineraria	109.500.000	658.108	781.316	10.950	13.000	0	0	60
Ampliación (a fecha de 07/11/1989)	Compensación créditos	62.500.000	375.633	1.156.948	6.250	19.250	1.126.898	1.128.689	60
Ampliación (a fecha de 21/12/1989)	Compensación créditos	20.000.000	120.202	1.277.151	2.000	21.250	0	1.128.689	60
Ampliación (a fecha de 12/12/1990)	Dineraria	30.000.000	180.304	1.457.454	3.000	24.250	0	1.128.689	60
Ampliación (a fecha de 24/07/1991)	Dineraria	5.000.000	30.051	1.487.505	500	24.750	0	1.128.689	60
Ampliación (a fecha de 20/12/1991)	Dineraria	5.200.000	31.253	1.518.758	520	25.270	0	1.128.689	60

Fecha	Concepto	Importe Pesetas	Importe Euros	Capital Social Acumulado (Euros)	Incremento de participaciones /acciones sociales	Participaciones / acciones sociales (Acumulado)	Incremento de la prima de emisión (Eur.)	Prima de emisión Acumulado (Eur.)	Valor nominal por participación / acción (Euros)
Ampliación (a fecha de 28/05/1992)	Dineraria	5.000.000	30.051	1.548.808	500	25.770	0	1.128.689	60
Ampliación (a fecha de 22/07/1993)	Dineraria	242.300.000	1.456.252	3.005.061	24.230	50.000	0	1.128.689	60
Reducción (a fecha de 21/10/1993)	Amortización acciones	(82.500.000)	(495.835)	2.509.226	(8.250)	41.750	0	1.128.689	60
Ampliación (a fecha de 10/10/1994)	Dineraria	82.500.000	495.835	3.005.061	8.250	50.000	(65.506)	1.063.183	60
Ampliación (a fecha de 16/03/1995)	Dineraria	80.000.000	480.810	3.485.870	8.000	58.000	0	1.063.183	60
Ampliación (a fecha de 31/12/1995)	Aportación inmueble	338.020.000	2.031.541	5.517.411	33.802	91.802	0	1.063.183	60
Ampliación (a fecha de 22/07/1996)	Dineraria	89.400.000	537.305	6.054.716	8.940	100.742	0	1.063.183	60
Reducción (a fecha de 22/07/1996)	Amortización acciones	(7.420.000)	(44.595)	6.010.121	(742)	100.000	0	1.063.183	60
Ampliación (a fecha de 08/07/1997)	Dineraria	100.000.000	601.012	6.611.133	10.000	110.000	(528.891)	534.292	60
Ampliación (a fecha de 27/07/2000)	Dineraria	-	98.867	6.710.000	6.600.000	6.710.000	(98.867)	435.425	1
Ampliación (a fecha de 27/07/2000)	Dineraria	-	2.305.180	9.015.180	2.305.180	9.015.180	0	435.425	1
Ampliación (a fecha de 12/02/2001)	Dineraria	-	1.406.820	10.422.000	1.406.820	10.422.000	0	435.425	1
Reducción (a fecha de 30/10/2002)	Amortización acciones	-	(2.016.660)	8.405.340	(2.016.660)	8.405.340	0	435.425	1
Reducción (a fecha de 17/06/2003)	Escisión	-	(1.143.722)	7.261.618	(1.143.722)	7.261.618	0	435.425	1
Ampliación (a fecha de 14/06/2019)	Dineraria	-	16.252.530	23.514.148	16.252.530	23.514.148	73.747.480	74.182.905	1
Ampliación (a fecha de 28/07/2021)	Dineraria	-	2.799.044	26.313.192	2.799.044	26.313.192	12.700.942	86.833.847	1
Ampliación (a fecha de 09/08/2021)	Dineraria	-	361.167	26.674.359	361.167	26.674.359	1.638.831	88.522.679	1

Fecha	Concepto	Importe Pesetas	Importe Euros	Capital Social Acumulado (Euros)	Incremento de participaciones /acciones sociales	Participaciones / acciones sociales (Acumulado)	Incremento de la prima de emisión (Eur.)	Prima de emisión Acumulado (Eur.)	Valor nominal por participación / acción (Euros)
Total (a fecha del Documento Informativo)	-	-	**26.674.359**	**26.674.359**	-	**26.674.359**	-	**88.522.279**	**1**

A continuación, se indican las referencias notariales y registrales de cada una de las ampliaciones de capital antes indicadas:

Fecha	Suscriptores	Notario	Número de protocolo	Fecha inscripción en el registro	Tomo	Sección	Folio	Hoja	Inscripción
Capital social inicial (a fecha de 25/09/1965)	([1])	Diego Pombo Somoza	3.627	12/02/1966	1.430	2	187	11.124	1ª
Ampliación (a fecha de 12/03/1968)	Accionistas existentes	José Vall Serrano	308	12/06/1968	1.430	2	197	11.124	4ª
Ampliación (a fecha de 26/04/1971)	Accionistas existentes	José Vall Serrano	482	29/07/1971	1.430	2	200	11.124	7ª
Ampliación (a fecha de 07/06/1974)	Accionistas existentes	Baudilio Pagés Quer	218	29/10/1974	1.430	2	201	11.124	9ª y 10ª
Ampliación (a fecha de 10/12/1975)	Accionistas existentes	Baudilio Pagés Quer	1.461	24/05/1976	2.511	2	36	11.124	12ª
Ampliación (a fecha de 28/01/1983)	([2])	Luis Sanz Suárez	408	31/01/1985	6.132	2	64	11.124	40ª
Ampliación (a fecha de 23/10/1986)	([2])	Juan Carlos Caballería	5.243	30/10/1986	6.132	2	65	11.124	44ª
Reducción (a fecha de 23/10/1986)	([3])	Juan Carlos Caballería	5.243	30/10/1986	6.132	2	65	11.124	44ª
Ampliación (a fecha de 02/04/1987)	Accionistas existentes	Juan Carlos Caballería	1.983	21/05/87	8.294	2	182	11.124	49ª
Ampliación (a fecha de 22/06/1987)	Accionistas existentes	Juan Carlos Caballería	3.688	24/11/1987	8.294	2	183	11.124	50ª
Ampliación (a fecha de 01/08/1989)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	3.928	16/10/1989	8.892	3	55	84.784	5ª
Ampliación (a fecha de 07/11/1989)	([4])	Luis Sanz Rodero	5.058	02/01/1990	8.892	3	55	84.784	6ª
Ampliación (a fecha de 21/12/1989)	([5])	Luis Sanz Rodero	5.808	27/03/1990	8.892	3	56	84.784	7ª

Fecha	Suscriptores	Notario	Número de protocolo	Fecha inscripción en el registro	Tomo	Sección	Folio	Hoja	Inscripción
Ampliación (a fecha de 12/12/1990)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	4.761	04/03/1991	8.892	3	58	84.784	10ª
Ampliación (a fecha de 24/07/1991)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	3.131	19/11/1991	8.892	3	59	84.784	12ª
Ampliación (a fecha de 20/12/1991)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	5.039	27/02/1992	8.892	3	60	84.784	15ª
Ampliación (a fecha de 28/05/1992)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	2.112	28/08/1992	8.892	3	210	84.784	16ª
Ampliación (a fecha de 22/07/1993)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	3.188	21/09/1993	3.264	8	148	55.508	7ª
Reducción (a fecha de 21/10/1993)	([3])	Luis Sanz Rodero	4.041	14/12/1993	3.264	8	149	55.508	8ª
Ampliación (a fecha de 10/10/1994)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	4.346	22/11/1994	3.264	8	150	55.508	9ª
Ampliación (a fecha de 16/03/1995)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	1.108	25/04/1995	3.264	8	150	55.508	10ª
Ampliación (a fecha de 31/12/1995)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	5.346	29/01/1996	3.264	8	197	55.508	11ª
Ampliación (a fecha de 22/07/1996)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	2.868	24/10/1996	3.264	8	218	55.508	12ª
Reducción (a fecha de 22/07/1996)	([6])	Luis Sanz Rodero	2.869	24/10/1996	3.264	8	219	55.508	13ª
Ampliación (a fecha de 08/07/1997)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	3.090	21/10/1997	3.264	8	220	55.508	15ª
Denominación del capital social en Euros y ampliación	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	3.770	31/08/2000	3.264	8	222	55.508	18ª
Ampliación (a fecha de 27/07/2000)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	3.770	31/08/2000	3.264	8	222	55.508	18ª
Ampliación (a fecha de 12/02/2001)	Accionistas existentes	Luis Sanz Rodero	594	05/03/2001	15.818	8	200	55.508	21ª
Reducción (a fecha de 30/10/2002)	Accionistas existentes	Manuel Richi Alberti	2.720	08/05/2003	15.818	8	202	55.508	25ª
Reducción (a fecha de 17/06/2003)	Accionistas existentes	Manuel Richi Alberti	2.173	29/03/2004	15.818	8	203	55.508	27ª

Fecha	Suscriptores	Notario	Número de protocolo	Fecha inscripción en el registro	Tomo	Sección	Folio	Hoja	Inscripción
Ampliación (a fecha de 14/06/2019)	Accionistas existentes	Gerardo Von Wichmann	2.586	02/08/2019	36.311	8	156	55.508	45ª
Ampliación (a fecha de 28/07/2021)	Accionistas existentes	Gerardo Von Wichmann	2.805	22/11/2021	41.552	8	112	55.508	55ª
Ampliación (a fecha de 09/08/2021)	Accionistas existentes	Gerardo Von Wichmann	2.969	23/11/2021	41.552	8	114	55.508	56ª

([1]) A fecha de constitución el accionariado es propiedad de 3 personas físicas: (i) D. Eugenio Estivill Serra (93,0%), (ii) D. Luis Fabregat Carol (6,7%), y (iii) Socio minoritario (0,3%)

([2]) Maquinaria de Papel y Celulosa, S.A. (en adelante, "**MAPACSA**").

([3]) La reducción de capital afecta de manera proporcional a todos los accionistas.

([4]) Accionistas existentes y Comercializadora e Inversora Papelera (en adelante, "**CIPSA**").

([5]) Malrasa de Inversiones, S.A.

([6]) Corporación Industrial Ardagán, S.A.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Ibervalles está compuesto por 26.674.359 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas.

A la fecha de elaboración de este Documento Informativo, Ibervalles cumple con el requisito de difusión exigidos por la circular 1/2020 de BME Growth.

Igualmente, durante el mes de junio de 2022, en virtud de la autorización otorgada al Consejo de Administración de la Sociedad en virtud de los acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas con fecha 18 de mayo de 2022, en fecha de 30 de junio de 2022, el Consejo de Administración adquirió 18.051 acciones propias de la Sociedad con el objeto de que la Sociedad generará autocartera y pudiera poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones requeridas en el contrato de liquidez firmado entre la Sociedad y Renta 4 Banco, S.A. en fecha de 1 de julio de 2022, así como las previsiones de la Circular 5/2020 de BME Growth.

Cambio denominación social y otras modificaciones

En fecha de 18 de mayo de 2022, la Junta de Accionistas acordó, entre otras, las siguientes decisiones (i) solicitar la incorporación a negociación en BME Growth, (ii) cambiar de la denominación social de la Sociedad a Ibervalles SOCIMI, S.A., (iii) designar a Iberclear como la Entidad encargada del Registro Contable de las acciones, (iv) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuentas, y (v) aprobar un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad, como fue elevado a público ante el notario de Madrid D. Gerardo Von Wichmann Rovira con número de protocolo 2.022 el día 19 de mayo de 2022. El acuerdo consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de mayo de 2022 al Tomo 41.552, Folio 115, Hoja M-55.508, Inscripción 58ª.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth

Las principales razones que han llevado a Ibervalles a solicitar la incorporación al segmento BME Growth son las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado 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 o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

(ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

(iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

(iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros, así como reforzar la imagen de marca.

(v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Activos de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de Ibervalles se compone de 15 activos dedicados al sector de oficinas, comercial y hotelero, repartidos geográficamente en España y Portugal, y con una superficie bruta alquilable de 255.191 metros cuadrados (65.733 metros cuadrados excluyendo terrenos y solares sin edificar).

A continuación, se desglosa la cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración a fecha del presente Documento Informativo asciende a 213.155 miles de euros (207.702 miles de euros excluyendo terrenos y solares sin edificar) conforme los informes de valoración de Gloval Valuation, así como el estado de ocupación de los mismos:

#	Activo	Localización	Tipología	Principal inquilino	GAV a 31/12/2021	Superficie (m^2)	Ocupación
1	Edificio Alexandre Herculano	Alexandre Herculano 55	Oficinas	We Work Community Workspace, S.L.	57.654	10.355	62%
2	Hotel Vía Castellana	VC Castellana	Hotel	Argon Hotel, S.L.U.	45.336	13.553	100%
3	Edificio Alcalá	Calle Alcalá 506	Oficinas	Indra Sistemas, S.A.	20.187	6.782	9%
4	Edificio Bruselas	Avenida Bruselas 7	Oficinas	Business Centre ESP072, S.L.	18.968	6.361	90%
5	Edificio JV	Calle Josefa Valcarcel 24	Oficinas	Honeywell, S.L.	17.351	5.654	100%
6	Edificio Reina Constanza	Porto Pí 8	Oficinas	Metro Market Palma, S.L.	17.225	6.418	90%
7	Edificio Ctera Fuencarral	Ctera Fuencarral 98	Oficinas	DS Smith Spain, S.A.	8.944	3.135	100%
8	Edificio Valentín Beato	Calle Valentín Beato 22	Oficinas	Alimarket, S.A.	8.193	3.773	85%
9	Edificio Duero	Calle Basauri 6	Oficinas	Izertis, S.A.	5.880	2.546	100%
10	Oficinas Padre Fco Suárez	Calle Padre Francisco Suárez 2	Oficinas	Gerencia de Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León	4.832	5.035	100%
11	Solar Monte de Valdelatas	Avda Monte de Valdelatas 48	Solar	-	4.184	5.264	-
12	Local Independencia	Independencia 5	Comercial	Mercadona, S.A.	1.669	1.428	100%
13	Suelo S-6 y S-5	Suelo urbanizable industrial en S-6 y S-5	Solar	-	1.269	184.194	-
14	Vivienda Padre Damián	Calle Padre Damián 41	Residencial	Residencia particular	1.037	198	100%
15	Locales Padre Fco Suárez	Calle Padre Francisco Suárez 2 y Hospital Militar 40	Comercial	Gerencia de Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León	426	495	0%
Total					**213.155**	**255.191**	
Total (excluyendo solares y terrenos)					**207.702**	**65.733**	

A continuación, se describen los activos propiedad de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo ordenados en función del GAV:

i) Edificio Alexandre Herculano

La propiedad está ubicada en la zona prime del distrito central de negocios de Lisboa, en la intersección con la calle Braancamp, cerca de la Avenida da Liberdade. El entorno se caracteriza por edificios similares y edificios residenciales con locales comerciales y servicios situados en la planta baja de los mismos. El inmueble es de fácil acceso y se encuentra bien comunicado por transporte público. El estado de conservación del inmueble exterior e interior es muy bueno. Dispone de 122 plazas de garaje para los inquilinos.

El principal inquilino del inmueble es la compañía We Work, con un contrato de vigencia hasta 2034.

El inmueble a fecha del presente Documento informativo no es objeto de garantía hipotecaria y se encuentra libre de cargas.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 1.255 miles de euros (75 miles de euros hasta abril de 2022).

El valor de mercado del inmueble es de cincuenta y siete mil seiscientos cincuenta y cuatro (57.654) miles de euros.





ii) Hotel Vía Castellana

El inmueble es un hotel compuesto por dos edificios unidos de 10 plantas sobre rasante. Su estética es particular en el área de Plaza Castilla de la Capital, en sintonía con las Torres, otro hotel próximo a este, así como un edificio de reciente construcción elevado en la parte trasera del activo. El primer edificio se encuentra en el Pº de la Castellana, 220 y cuenta con 174 habitaciones y las zonas comunes del hotel. El segundo edificio se encuentra en el Pº de la Castellana, 218 y cuenta con 54 habitaciones, incorporadas al complejo hotelero en el año 2002. El primer edificio alberga en el bajo rasante cuatro plantas sótano, de las cuales sólo la primera planta es operada por el hotel, y 47 plazas de aparcamiento y parte de las instalaciones técnicas. En el segundo sótano hay 22 plazas de aparcamiento, separadas de las operaciones del Hotel Vía Castellana y que se alquilan a terceros. Todas las habitaciones ubicadas en el primer edificio son exteriores y se dividen en tres

categorías principales: habitaciones estándar, habitaciones ejecutivas y junior suites. Las 54 habitaciones ubicadas en el segundo edificio son más pequeñas y presentan un diseño interior diferente. La ubicación del activo es en el corazón del distrito financiero de la ciudad con todas las formas de movilidad (tren cercanías, autobuses, taxi, etc.). Dispone de 41 plazas de garaje para los usuarios del hotel.

A fecha del presente Documento Informativo, el hotel está siendo operado por Argón Hotel S.L.U., con un contrato vigente hasta el año 2024.

El inmueble a fecha del presente Documento Informativo se encuentra financiado mediante un leasing inmobiliario con vencimiento en el mes de abril de 2025, cuyo importe original a la fecha de suscripción (abril 2010) era de 29.270 miles de euros.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 0 euros (479 miles de euros hasta abril de 2022).

El valor de mercado del inmueble es de cuarenta y cinco mil trescientos treinta y seis (45.336) miles de euros.





iii) Edificio Alcalá

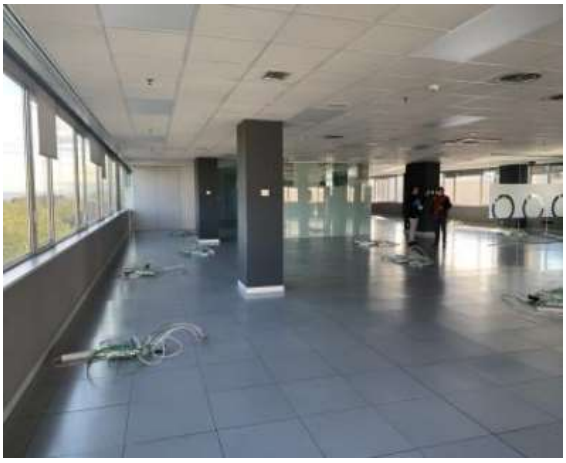
El inmueble lo compone una edificación aislada de uso de oficinas ubicado en la Calle Alcalá número 506 de Madrid, desarrollado sobre una parcela que dispone de vial de acceso posterior de mercancías. El edificio se desarrolla en 4 plantas de sótano destinadas a 200 plazas de garaje más los cuartos de instalaciones y 5 plantas sobre rasante de uso oficinas más la planta cubierta que dispone de locales técnicos para instalaciones generales. La planta baja está destinada a acceso general del edificio, contando con un muelle de carga posterior con zona de circulación de vehículos y dos locales comerciales. Las plantas de la 1ª a la 4ª están destinadas a oficinas (configurables en una, dos o incluso tres oficinas independientes por planta). Cada planta dispone en cada vestíbulo del núcleo de escaleras, con acceso a aseos. La planta de cubiertas es transitable y alberga cuartos técnicos de instalaciones, así como espacio reservado para instalación de equipos independientes según necesidades de arrendatarios.

El principal inquilino es Mogacar Automoción S.L., con un contrato de vigencia hasta 2027.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 0 euros (0 euros hasta abril de 2022).

El valor de mercado del inmueble es de veinte mil ciento ochenta y siete (20.187) miles de euros.





iv) Edificio Bruselas

El activo es un inmueble de uso exclusivo para oficinas, ubicado en zona de La Moraleja y próximo a la Universidad Europea de Madrid en Arroyo La Vega. Cuenta además con proximidad al metro, concretamente a la estación La Moraleja. Las zonas comunes y los aseos han sido reformados recientemente con materiales de primera calidad. El edificio se encuentra en vías de obtener la certificación Bream. Dispone de zona de cafetería y espacios comunes de trabajo, así como zona de comedor. El espacio ubicado en planta baja y semi-sótano, totalmente independiente gracias a su escalera interna, da respuesta a las empresas en búsqueda de un espacio original, elegante y con mucha luz natural. Dispone de 222 plazas de garaje para los inquilinos.

El principal inquilino es Business Centre ESP072, S.L., con un contrato de vigencia hasta julio de 2037.

El inmueble está sujeto a garantía hipotecaria por el préstamo concedido por la entidad Caixabank, S.A. por importe de 12.000 miles de euros con vencimiento en el mes de enero de 2031.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 872 miles de euros (209 miles de euros hasta abril de 2022).El valor de mercado del inmueble es de dieciocho mil novecientos sesenta y ocho (18.968) miles de euros.





v) Edificio Josefa Varcarcel

Edificio de oficinas de uso exclusivo de planta de forma rectangular y que consta de un total de 6 plantas, ubicado en la Calle Josefa Valcárcel de Madrid, vía por donde tiene el acceso principal. La planta baja tiene mayor superficie y dispone de un muelle de carga en uno de los laterales del edificio. El resto de la parcela queda libre, destinado a zona de aparcamiento en superficie. El inmueble cuenta con una planta semisótano destinadas a 43 plazas de garaje y varios cuartos de instalaciones. Además, existen 22 plazas porticadas y 35 plazas exteriores de superficie. La planta baja tiene una amplia zona de acceso, una zona de taller, cocina y comedor, núcleo de aseos y cuartos de instalaciones. Las plantas altas, de primera a sexta, son todas iguales destinadas a oficinas y con un núcleo de aseos junto a la escalera. Se realizará una reforma integral del inmueble con el fin de iniciar un proceso comercial en el mercado a partir del 1 de enero de 2024, identificando así inquilinos con interés en el inmueble.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 0 euros (0 euros hasta abril de 2022).

El valor de mercado del inmueble es de diecisiete mil trescientos cincuenta y uno (17.351) miles de euros.





vi) Edificio Reina Constanza

Inmueble ubicado en el Barrio de Porto Pí, en la zona sur de la Isla de Palma de Mallorca. El activo se encuentra en un entorno urbano consolidado de uso residencial y de oficinas de alta densidad. El edificio es de uso exclusivo de oficinas, con planta baja comercial en manzana abierta. Consta de dos rasantes desde la calle de Porto Pí y tiene un total de 11 alturas considerando la planta baja. Los suelos de la oficina son de tarima flotante y dispone de falso techo técnico. Otras oficinas albergan gres cerámico en los suelos y moqueta. La carpintería es de aluminio y el acristalamiento tipo Climalit.

A la fecha del presente Documento Informativo, se encuentra ocupado al 90%, siendo el principal inquilino Metro Market, con un contrato de duración hasta febrero de 2026.

El inmueble está sujeto a garantía hipotecaria por el préstamo concedido por la entidad Caixabank, S.A. por importe de 29.689 miles de euros con vencimiento en julio de 2035. La garantía hipotecaria de dicho préstamo abarca asimismo los activos de “Edificio Fuencarral”, “Edificio Duero” y las “Oficinas Padre Francisco Suárez”.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 1.110 miles de euros (377 miles de euros hasta abril de 2022).

El valor de mercado del inmueble es de diecisiete mil doscientos veinticinco (17.225) miles de euros.





vii) Edificio Carretera Fuencarral

El inmueble consiste en un edificio aislado exclusivo de oficinas, con amplias cristaleras y amplia luminosidad. Suelo técnico, instalaciones de calidad y de acceso fácil por carretera. Cuenta con una estación de Metro próxima y líneas de cercanías que comunica con estaciones de Metro. Está ubicado en la zona norte de Madrid, muy próximo a La Moraleja. El edificio es de aspecto moderno y funcional y de estética atractiva. Dispone de zona ajardinada totalmente independiente en la parte posterior. Cuenta con medidas de seguridad estáticas y cuenta con vigilancia y control de acceso al mismo las 24 horas con circuito cerrado de TV. El edificio es modulable para adaptarse a las necesidades de cada inquilino interesado, lo que añade un gran atractivo al inmueble. Dispone de un total de 111 plazas de garaje.

A la fecha del presente Documento Informativo, se encuentra ocupado al 100%, siendo el inquilino DS Smith Spain, S.A., con un contrato de duración hasta septiembre 2025.

El inmueble está sujeto a garantía hipotecaria por el préstamo concedido por la entidad Caixabank, S.A. por importe de 29.608 miles de euros con vencimiento en julio de 2035.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 595 miles de euros (218 miles de euros hasta abril de 2022).

El valor de mercado del inmueble es de ocho mil novecientos cuarenta y cuatro (8.944) miles de euros.





viii) Edificio Valentín Beato

Edificio de oficinas con 6 alturas que constan de planta baja más 5 alturas. Está ubicado en pleno centro del área empresarial industrial de Julián Camarillo, zona donde se encuentran variedad de empresas tecnológicas y edificios high-tech. Dispone de acceso a estaciones de metro próximas. Asimismo, goza de fácil acceso a calles de primer orden como la Calle Alcalá y Arturo Soria, así como acceso a la M-30 y A2 de manera rápida. Se sitúa en las proximidades del Aeropuerto de Madrid en Barajas. Las oficinas disponen de grandes espacios diáfanos, son exteriores y tienen mucha luz natural. Dispone de 61 plazas de garaje para sus inquilinos.

El edificio se encuentra ocupado al 85% y su principal inquilino es Alimarket, con un contrato de duración hasta septiembre 2026.

El inmueble está sujeto a garantía hipotecaria por el préstamo concedido por la entidad Banca March, S.A. por importe de 4.000 miles de euros con vencimiento en octubre de 2036.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 103 miles de euros (140 miles de euros hasta abril de 2022).

El valor de mercado del inmueble es de ocho mil ciento noventa y tres (8.193) miles de euros.





ix) Edificio Duero

El activo está situado en la calle Basauri 6 de Madrid, en el conocido distrito de El Plantío. Se trata de un edificio destinado al alquiler para uso como oficinas que se encuentra dividido horizontalmente. Se trata de un inmueble aislado de uso exclusivo terciario. La edificación ocupa parte de la parcela destinándose el espacio libre a accesos, aparcamiento en superficie y zonas verdes. Parte de la parcela se encuentra ajardinada y dispone de una zona de terraza. Consta de planta sótano destinada a garaje con 65 plazas, planta baja distribuida en tres oficinas, hall de acceso con un núcleo de comunicación vertical y dos plantas superiores distribuidas en otras tres oficinas.

A fecha del presente Documento Informativo, el activo se encuentra ocupado al 100%, siendo su principal inquilino Izertis, S.A. con un contrato de duración hasta octubre de 2026.

El inmueble está sujeto a garantía hipotecaria por el préstamo concedido por la entidad Caixabank, S.A. por importe de 29.608 miles de euros con vencimiento en julio de 2035.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 485 miles de euros (160 miles de euros hasta abril de 2022).

El valor de mercado del inmueble es de cinco mil ochocientos ochenta y ocho (5.880) miles de euros.





x) Oficinas Padre Francisco Suárez

El inmueble se sitúa en la calle Padre Francisco Suárez número 2, en el municipio de Valladolid. Se corresponde con una oficina en entreplanta y 37 plazas de garaje en sótanos segundo y tercero dentro del edificio. Se ubica en un entorno céntrico, entre el Paseo Zorrilla, eje comercial de la ciudad y el Río Pisuerga. Se trata de un entorno consolidado en el que la ordenación se establece a partir de edificaciones de uso residencial-terciario en manzana. El nivel de dotaciones de la zona es alto, con centros asistenciales públicos y privados, comercios múltiples, grandes superficies comerciales, servicios administrativos, bancarios y lúdicos como bares y restaurantes, instalaciones deportivas diversas, centros de educación y amplias zonas verdes, destacando el Parque Campo Grande. Existen varias paradas de autobuses urbanos de distintas líneas, estación de autobuses interurbanos y estación de ferrocarril en las proximidades. Los edificios en el entorno tienen una antigüedad media entre 30 y 50 años.

A fecha del presente Documento Informativo, se encuentra arrendado en un 100%, siendo el principal inquilino la Junta de Castilla y Leon, con un contrato de duración hasta junio de 2023.

El inmueble está sujeto a garantía hipotecaria por un préstamo concedido por la entidad Caixabank, S.A. por importe de 29.608 miles de euros con vencimiento en el mes de julio de 2035.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 702 miles de euros (234 miles de euros hasta abril de 2022).

El inmueble tiene un valor de mercado de cuatro mil ochocientos treinta y dos (4.832) miles de euros.



xi) Solar Monte Valdelatas

Solar de uso teciario situado en la Avenida del Monte de Valdelatas, nº 48, en el Parque Empresarial Valdelacasa, en el término municipal de Alcobendas, Madrid.

Descrita registralmente como Parcela denominada 15-A de uso T-1º- en el sector SUS A-4 "Valdelacasa" del municipio Alcobendas. Tiene una superficie de 5.274 metros cuadrados. Linda al norte, con parcela 15-B; al este, con la Avenida del Monte de Valdelatas; al sur, con la parcela destinada a Red Local de Espacios Libres; al Oeste, con la Avenida de Peñalara.

El terreno está urbanizado, sin infraestructuras pendientes de ejecución.

El activo se encuentra a fecha del presente Documento Informativo libre de cargas.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 0 euros (0 euros hasta abril de 2022).

A fecha del presente Documento Informativo, el valor de mercado del activo es de cuatro mil ciento ochenta y cuatro (4.184) miles de euros.

xii) Local independencia

El activo está ubicado en la calle Independencia 5, Valladolid. Tiene una superficie de 1.428 metros cuadrados y se encuentra arrendado a Mercadona, S.A., a través de un contrato de arrendamiento vence en mayo de 2032.

El inmueble está sujeto a garantía hipotecaria por un préstamo concedido por la entidad Caixabank, S.A. por importe de 969 miles de euros con vencimiento en el mes de noviembre de 2026.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 159 miles de euros (53 miles de euros hasta abril de 2022).

A fecha del presente Documento Informativo, el valor de mercado del activo es de un mil seiscientos sesenta y nueve (1.669) miles de euros.



xiii) Suelo S-6 y S-15

El activo se ubica en el municipio de Dueñas, provincia de Palencia (España). Cuenta con una superficie de 184.194 metros cuadrados. Se corresponde con varias parcelas de terreno (finca registral 15.934 entre otras) ubicada parte de ella en el Sector Suelo Urbanizable Industrial Sin Ordenación detallada S-15 y parte de ella en el Sector de Suelo Industrial Sin Ordenación detallada S-6 del Plan General de Ordenación Urbana de Dueñas (Palencia).

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 0 euros (0 euros hasta abril de 2022).

A fecha del presente Documento Informativo, el valor de mercado del activo es de mil doscientos setenta (1.270) miles de euros. El activo se encuentra libre de cargas.

xiv) Vivienda Padre Damián

El activo es de uso residencial está ubicado en la calle Padre Damián 41, Madrid. Tiene una superficie de 198 metros cuadrados. El activo se encuentra en las proximidades del Paseo de la Castellana de Madrid, en pleno distrito de Chamartín.

El activo se encuentra a fecha del presente Documento Informativo libre de cargas.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 39 miles de euros (13 miles de euros hasta abril de 2022).

A fecha del presente Documento Informativo, el activo tiene un valor de mercado de mil treinta y siete (1.037) miles de euros.

xv) Locales Padre Francisco Suárez

El activo lo componen 3 locales comerciales ubicados en la calle Padre Francisco Suárez número 2 y el Paseo Hospital Militar de la ciudad de Valladolid. Los locales, que pertenecen al edificio descrito en el apartado "viii Oficinas Padre Francisco Suárez" anterior, tienen una superficie conjunta de 495 metros cuadrados. El activo se encuentra desocupado a la fecha del presente Documento Informativo.

Los 3 locales se encuentran conectados a través de la planta sótano al ocupar conjuntamente dicha planta.

El activo se encuentra a fecha del presente Documento Informativo libre de cargas.

Las rentas generadas por el inmueble para la Sociedad en el ejercicio de 2021 han sido de 0 euros (0 miles de euros hasta abril de 2022).

A fecha del presente Documento Informativo, el activo tiene un valor de mercado de cuatrocientos veintiséis mil (426.000) euros.

Estado de ocupación

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales parámetros del estado de ocupación:

#	Activo	Superficie total (GLA)	Ocupación	Superficie alquilada
1	Alexandre Herculano 55	10.355	62%	6.420
2	VC Castellana	13.553	100%	13.553
3	Calle Alcalá 506	6.782	9%	590
4	Calle Bruselas 7	6.361	90%	5.725
5	Calle Josefa Valcarcel 24	5.654	100%	5.654
6	Porto Pí 8	6.418	90%	5.776
7	Ctera Fuencarral 98	3.135	100%	3.135
8	Calle Valentín Beato 22	3.773	85%	3.207
9	Calle Basauri 6	2.546	100%	2.546
10	Calle Padre Francisco Suárez 2	5.035	100%	5.035
11	Avda Monte de Valdelatas 48	5.264	-	-
12	Independencia 5	1.428	100%	1.428
13	Suelo urbanizable industrial en S-6 y S-5	184.194	-	-
14	Calle Padre Damián 41	198	100%	198
15	Calle Padre Francisco Suárez 2 y Hospital Militar 40	495	0%	0
Total		**255.191**	**21%**	**53.267**
Total (excluyendo terrenos y solares)		**65.733**	**81%**	**53.267**

GLA – Gross Leasable Area (superficie alquilable bruta)

Participación en Inversa Prime SOCIMI, S.A.

Inversa Prime SOCIMI, S.A. es el primer vehículo de inversión inmobiliaria dedicado al mercado residencial de las personas mayores. La actividad de Inversa Prime SOCIMI, S.A.es la comercialización de la vivienda inversa, que permite a las personas mayores monetizar los ahorros acumulados en su vivienda y mantener la posesión vitalicia de la vivienda bajo un contrato de arrendamiento. La vivienda inversa se instrumenta a través de la adquisición de la vivienda a personas mayores y la firma simultánea de un contrato de alquiler vitalicio.

Los activos de Inversa Prime SOCIMI, S.A. están en las zonas prime de las principales capitales de provincia, manteniendo un balance de porfolio de inversión del 60%-70% de la cartera en Madrid y un 20% de la cartera en las principales capitales de provincia, mientras que el 10%-20% restante está dedicado a inversiones en zonas con alto potencial de revalorización.

El valor neto de la participación que el Emisor mantiene en la SOCIMI es a 31 de diciembre de 2021 de 20.255 miles de euros, lo cual supone una participación del 21,49%. A fecha de 30 de junio de 2022, la participación que el Emisor mantiene en la SOCIMI es del 22,55%.

Participación en Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

El negocio de Árima consiste en la compra y gestión de activos inmobiliarios para su explotación a través del alquiler, centrando su inversión en oficinas en Madrid y, de forma puntual, en Barcelona. Adicionalmente, invierte en las principales plataformas logísticas de España.

Árima, acogida al régimen SOCIMI, pretende ofrecer un valor diferencial a aquellos inversores que apuesten por el sector inmobiliario español con una estrategia de generación de valor para los accionistas a través de una inversión disciplinada y una intensiva gestión de su patrimonio inmobiliario.

El valor neto de la participación que el Emisor mantiene en la SOCIMI es a 31 de diciembre de 2021 de 5.930 miles de euros, lo cual supone una participación del 2,33%. A fecha de 30 de junio de 2022, la participación que el Emisor mantiene en la SOCIMI es del 2,34%.

Gestión de la cartera y los activos

La gestión de los activos es responsabilidad del equipo gestor de Ibervalles, con la excepción del inmueble Alexandre Herculano 50, que pertenece al fondo "Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario" (en adelante "**Imotur**") y está administrado por la Sociedad Gestora "Interfundos, Gestao de Fundos de Investimento Imobiliario" (en adelante "**Interfundos**"), cuya gestión está supervisada por la Comissao do Mercado de Valores Mobiliarios (CMVM) portuguesa. De acuerdo con el Reglamento de Gestión de IMOTUR, el Consejo de Administración de INTERFUNDOS es responsable su la gestión, teniendo esta sociedad gestora en las siguientes funciones principales en el fondo:

- Gestión de las inversiones del fondo y su riesgo asociado que son aprobadas por la asamblea de partícipes
- Gestión y administración de la cartera de inmuebles
- Prestar servicios jurídicos y de contabilidad que cumplan con la normativa de los Organismos de Inversión Colectiva (OIC)
- Esclarecer y analizar las preguntas y reclamaciones de los partícipes del fondo
- Valorar la cartera inmobiliaria del fondo y elaborar las declaraciones fiscales
- Distribuir resultados
- Emitir, rescatar o reembolsar Unidades de Participación
- Custodia y registro documental

La gestión del negocio de Ibervalles es llevada a cabo por su equipo gestor, que se configura de la siguiente manera:



IRG10, Servicios Corporativos, S.L. (en adelante "**IRG10**") gestiona, entre otros, las áreas: contable, financiera, fiscal, legal, recursos humanos y sistemas de Ibervalles y presta a ésta, adicionalmente, servicios de consultoría relacionada con dichas áreas. En concreto gestiona el equipo de IRG10 está encabezado por las siguientes personas:



La gestión de la cartera de activos es responsabilidad del equipo gestor de Ibervalles, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario. La actividad de gestión de la cartera es supervisada por el Consejo de Administración de Ibervalles a través de los Consejeros con facultades delegadas, que se reúnen con periodicidad mensual con el equipo gestor de Ibervalles en dos sesiones diferenciadas:

i) Comité de Inversiones: analiza y decide, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevar a cabo inversiones o desinversiones inmobiliarias así como actuaciones en los inmuebles. Éste, dependiendo de si la adquisición o la venta se corresponde con un activo esencial (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación. El comité está compuesto por D. José Miguel Isidro Rincón, D. Enrique Isidro Rincón y D. Fernando Isidro Rincón, consejeros ejecutivos de Ibevalles, y por D. Javier Isidro Mosquera y D. Bautista Díaz Alberdi, Consejero Director General y Director de Inversiones, respectivamente. D. Santiago Barbero, Director Técnico de la Sociedad, se incorpora al comité cuando se proponen actuaciones en los inmuebles. El comité se reúne con periodidicidad mensual.

ii) Comité Ejecutivo: supervisa la gestión de los inmuebles en cartera y los negocios y la gestión financiera de la Sociedad. El comité propone, en su caso, al Consejo de Administración, entre otros, la suscripción de pasivos financieros, ampliaciones y reducciónes de capital, presupuestos de la Sociedad, etc. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad. El comité está compuesto por D. José Miguel Isidro Rincón, D. Enrique Isidro Rincón y D. Fernando Isidro Rincón, consejeros ejecutivos de Ibevalles, y por D. Javier Isidro Mosquera, Consejero Director General de Ibervalles, y D. José Antonio Archilla Tirado, Director de General de IRG10 quien ejerce como CFO de Ibervalles. El comité se reúne con periodidicidad mensual.

La responsabilidad de la gestión y operaciones de los activos inmobiliarios recae en el Director de Asset Management de Ibervalles, quien está a cargo de la comercialización de las unidades de arrendamiento de los inmuebles, la relación con los inquilinos, el mantenimiento de los inmuebles, la gestión de las incidencias, y la gestión legal y fiscal de los inmuebles. Para ejecutar sus funciones, el Director de Asset Management cuenta con un Asset Manager asignado a uno o varios inmuebles, dependiendo de su dimensión, función que puede estar externalizada en algunos de los inmuebles de la cartera. Asimismo, el Asset Manager cuenta con el apoyo transversal del departamento de Asesoría Jurídica y de Contabilidad y Reporting de IRG10.

Las actuaciones en los inmuebles, tanto en cartera como en las nuevas inversiones, son responsabilidad del Director Técnico, quien coordina todo el proceso de reforma de éstos (diseño, gestión del proyecto y ejecución de obra) que ha sido aprobado previamente en los Comité de Inversiones. Para el seguimiento de los proyectos cuenta con el apoyo del equipo de reporting de IRG10

Política de seguros

Polizas asociadas a los inmuebles

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y Portugal, y disponen de pólizas de seguro que cubren los riesgos a que están sujetos.

#	Activo	Asegurador	Principales conceptos garantizados	Máximo importe garantizado
1	Edificio Alexandre Herculano	Costa Duarte Corretor Seguros, S.A.	- Daños Materiales (continente) - Daños Materiales (contenido) - Otros riesgos (p.e. pérdida rentas)	- 33.147.835 € - 125.000 € - 500.000 €
2	Hotel Vía Castellana	Caja de Seguros Reunidos, compañía de seguros y reaseguros, S.A,	- Daños Materiales (continente) - Daños Materiales (contenido) - Responsabilidad civil	- 11.500.000 € - 10.000 € - 1.200.000 €
3	Edifcio Alcalá[1]	Zurich Insurance plc, Sucursal en España	- Responsabilidad civil	- 5.000.000 €
4	Edificio Bruselas	MAPFRE España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	- Daños Materiales (contenido) - Responsabilidad civil - Pérdidas de alquileres	- 150.000 € - 300.510 € - 18.000 €

5	Edificio JV[1]	Zurich Insurance plc, Sucursal en España	- Responsabilidad civil	- 5.000.000 €
6	Edificio Reina Constanza	MAPFRE España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	- Daños Materiales (contenido)	- 204.206 €
7	Edificio Ctera Fuencarral	MAPFRE España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	- Pérdidas de explotación - Responsabilidad civil - Pérdidas de alquileres	- 1.500.000 € - 601.020 € - 18.000 €
8	Edificio Valentín Beato	Zurich Insurance plc, Sucursal en España	- Daños Materiales (continente)	- 5.000.000 €
9	Edificio Duero	MAPFRE España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	- Daños Materiales (continente) - Responsabilidad civil - Pérdidas de alquileres	- 3.513.000 € - 300.510 € - 10.000 €
10	Oficinas Padre Fco Suárez[2]	MAPFRE España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	- Daños Materiales (continente) - Responsabilidad civil - Pérdidas de alquileres	- 5.980.000 € - 601.020 € - 18.000 €
11	Solar Monte de Valdelatas	-	-	-
12	Local Independencia	Zurich Insurance plc, Sucursal en España	- Responsabilidad civil	- 1.250.000 €
13	Suelo S-6 y S-5	-	-	-
14	Vivienda Padre Damián	Zurich Insurance plc, Sucursal en España	- Daños Materiales (continente) - Daños Materiales (contenido)	- 216.700 € - 220.000 €
15	Locales Padre Fco Suárez[2]	MAPFRE España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	- Daños Materiales (continente) - Responsabilidad civil - Pérdidas de alquileres	- 5.980.000 € - 601.020 € - 18.000 €

[1] y [2] Los inmuebles indicados se encuentran cubiertos por la misma póliza de seguro

Poliza de Responsabilidad Civil de Administradores y Altos Cargos

Se trata de un seguro de Responsabilidad Civil que protege el patrimonio de los Administradores y Directivos ante reclamaciones por actos de gestión negligentes en el desarrollo de sus funciones. Se ha contratado a través de Liberty Mutual Insurance Europe, Sucursal en España.

Política de amortización de los activos

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

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual. Las variaciones en el valor razonable se registran en la cuenta de resultados.

A nivel individual, Ibervalles SOCIMI, S.A. prepara sus cuentas anuales de conformidad con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste. Conforme a dicha normativa las inversiones inmobiliarias, se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas. La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

#	Activo	Vida útil	Tasa (%) amortización anual
1	Construcciones	33 - 50 años	2,0% - 3,0%
2	Instalaciones técnicas	10 - 20 años	5,0% - 10,0%

En relación al inmovilizado material, se reconocen los elementos de dicho epígrafe por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas, tanto en las cuentas anuales individuales como en las cuentas anuales consolidadas. Los costes de reparaciones que mejoran la vida útil de los activos y/o mejoran las expectativas de incrementar las rentas se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

#	Activo	Vida útil	Tasa (%) amortización anual
1	Mobiliario	8 - 20 años	5,0% - 12,5%
2	Eq. prosesos de información	4 - 8 años	12,5% - 25,0%
3	Elementos de transporte	5 - 7 años	14,0% - 20,0%
4	Otro inmovilizado	10 años	10,0%

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un espacio en arrendamiento queda vacío, Ibervalles incurre en un coste de comercialización para la búsqueda de un nuevo arrendatario, que varía entre el 10% y 16% de la primera renta anual contratada, así como en gastos repercutibles del espacio vacio, que varia entre 2 euros por metro cuadrado y 5 euros por metro cuadrado anuales. Dicho coste es considerado como un gasto del ejercicio en el que se incurre.

En determinadas ocasiones, Ibervalles podría incurrir, además, en la adecuación del espacio para ponerlo a disposición de un nuevo inquilino, que cuyo coste se estima en, aproximadamente, una mensualidad de la nueva renta. Dichos costes se capitalizan y se amortizan en función de su vida útil, que por lo general se corresponde con la duración del contrato de alquiler del inquilino.

2.6.3. Información fiscal

Régimen fiscal especial de SOCIMIs

Con fecha 25 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, Ibervalles aprobó y comunicó a la Agencia Tributaria la opción adoptada por la Sociedad de acogerse al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la Ley de SOCIMIs.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de su publicación, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los que se indican a continuación.

Objeto social

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

ii. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español;

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

iv. 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.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que, en su conjunto, sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Forma jurídica

i. La SOCIMI debe revestir la forma social de "Sociedad Anónima", y deberá incluir en la denominación la indicación de "Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o su abreviatura, "SOCIMI, S.A."

ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.

iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5.000.000 euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% de su capital social, sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.

iv. La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

Requisitos de inversión y rentas

i. Composición del activo. Las SOCIMIs deberán invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los "**Activos Cualificados**"):

a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;

b) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres (3) años desde su adquisición; o

c) en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades análogas a las SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o

d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

ii. Composición de rentas. Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:

a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o

b) de los beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

iii. Periodo mínimo de inversión. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años, computándose a estos efectos el período en el cual estuviera ofrecido en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará (i) 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 período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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 de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

a) En el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ("**IS**"); y

b) En el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.

Distribución de Resultado

i. Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en el territorio español.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs u otras entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de tres (3) años de mantenimiento de la inversión anteriormente indicado, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

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% del resto de los beneficios obtenidos.

ii. El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el artículo 13 de la Ley de SOCIMIs.

A continuación, se realiza una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Por último, esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquirir acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. En consecuencia, es imprescindible que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

(a) Fiscalidad de las SOCIMIs

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades:

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, pueden optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en la mencionada Ley de SOCIMIs; y (ii) aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. En el apartado 2.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%. No obstante, con fecha 25 de mayo de 2021, el Congreso de los Diputados ha aprobado el Proyecto de Ley de medidas de prevención lucha contra el fraude fiscal, que modifica el régimen fiscal de las SOCIMIs con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, al disponer que estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento 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 IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

ii. En caso de que generasen bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, la "**LIS**") y, por tanto, no podrán compensar las bases imponibles negativas que generen. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

iii. Las SOCIMIs no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecido en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

iv. Tal y como se ha indicado anteriormente, las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo mínimo de tres (3) años en los términos previstos en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs. El incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

v. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en el punto iv anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

vi. Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5% (en adelante, los "**Accionistas Cualificados**"), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

vii. El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos que tengan la consideración de Accionistas Cualificados y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

viii. En relación con el referido gravamen especial del 19%, los estatutos sociales de la Sociedad prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de, al menos, el 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

ix. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

x. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

xi. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen de IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, el "**ITP-ADJ**")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento antes indicado (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

(b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

*a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, el "**IRPF**") de régimen común*

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, en adelante, la "**LIRPF**").

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2021 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros).

Finalmente, cabe señalar que los anteriores rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

*b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, el "**IRNR**") con establecimiento permanente (en adelante, "**EP**") sujetos a normativa de régimen común*

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021).

Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21.1 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2021), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2021).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española, en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, la "**LIRNR**") para residentes en la Unión Europea o en virtud de un convenio para evitar la doble imposición (en adelante, "**CDI**") suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

ii) <u>Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs</u>

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización

en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2021 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP de régimen común

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio de 2021).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR, en la medida en que la participación del transmitente en la SOCIMI sea igual o superior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, el "**IP**")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible el impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, en virtud del Real Decreto-Ley 27/2018, de 28 de diciembre, se mantiene la vigencia del IP durante el ejercicio de 2021 y, por lo tanto, el IP será exigible para el ejercicio 2021.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

iv) Imposición en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de las acciones de las SOCIMIs por título lucrativo a favor de personas físicas residentes en España o no residentes cuando las acciones se encuentren en España o los derechos puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español, estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de conformidad con la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Este impuesto gravará el incremento de patrimonio obtenido a título lucrativo por el adquirente de las acciones, siendo aplicable un tipo impositivo que puede variar dependiendo de los distintos factores que puedan concurrir (v.g. el grado de parentesco entre el adquirente y el causahabiente o donante, el patrimonio preexistente del adquirente o la regulación específica de cada comunidad autónoma). Asimismo, habrá que tenerse en cuenta las distintas deducciones y bonificaciones aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas.

Por tanto, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada trasmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda.

A continuación, se expone brevemente la tributación que se desprende de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, ha manifestado que la posibilidad de aplicar la normativa aprobada por la Comunidad Autónoma debe ampliarse en determinadas circunstancias también a aquellos casos en los que los herederos y los donatarios sean residentes en un tercer Estado que no sea miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores o abogados.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan o no en España a través de un EP). Las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad tiene como objeto principal invertir, financiar, reposicionar y vender activos inmobiliaros destinados, principalmente, al alquiler de oficinas. Para llevarlo a cabo, Ibervalles cuenta con un plan estratégico enfocado en la captación de oficinas con potencial de optimización de su valor mediante oportuna rotación, optimizando la gestión del activo, o bien, aportando capex de reposicionamiento adecuado a los nuevos tiempos, o bien, aplicando estrategias de cartera.

Asismismo, Ibervalles mantiene una participación significativa en la sociedad Inversa Prime SOCIMI, S.A., cuya actividad principal es la adquisición y arrendamiento de viviendas en zonas "prime" de las principales ciudades españolas. En este sentido, el 8 de julio de 2020, Ibervalles suscribió un contrato de inversión con Inversa Prime SOCIMI, S.A. mediante el cual la primera tiene el derecho a participar en los aumentos de capital de la segunda posteriores al inscrito en el Registro Mercantil el 5 de noviembre de 2020, por el cual Ibervalles suscribió acciones de la Sociedad, a fin de que Ibervalles pueda mantener el 20% del capital social de Inversa Prime SOCIMI, S.A. siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles en acciones de Inversa Prime SOCIMI, S.A. no exceda de 100.000.000 de euros. En consecuencia, Ibervalles tiene el derecho, pero no la obligación, de invertir en Inversa Prime SOCIMI, S.A. cantidades adicionales hasta dicho importe total máximo.

La Estrategia de Inversión en inmuebles consiste en el establecimiento de los criterios cualitativos y cuantitativos de una política de inversión, endeudamiento, reposiciónamiento y rotación de los activos de la Sociedad, que se delimitan en el Plan Estratégico de la Sociedad y se concretan en el Plan de Negocio y los Presupuestos Anuales aprobados por la Sociedad. A continuación, se describen los principales criteros cualitativos y cuantitativos de la Estrategia de Inversión:

El valor bruto total (Gross Asset Value - GAV) de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad deberá estar invertido mayoritariamente en inmuebles con recorrido de valor o activos "Value-Added" que sean optimizados tras la gestión proactiva de los mismos, bien via reforma, adecuación de los espacios o renegociación de contratos de arrendamiento a la oferta de mercado. Estos inmuebles deberán ser capaces de generar una rentabilidad atractiva para el accionista.

Retorno objetivo de la cartera de inmuebles:

Se define un Retorno Objetivo de la cartera de inmuebles que permita cumplir la política de retribución a los Socios. En consecuencia, el departamento de Inversiones deberá proponer a la Sociedad, a través de Comités de Inversiones periódicos, proyectos de inversión (mediante compra directa o adquisición de participaciones/acciones en sociedades titulares de activos inmobiliarios) en inmuebles con un Retorno Objetivo consistente el establecido en el Plan de Negocio.

El Retorno Objetivo esperado para la Compañía es de un 8,2%, el cual se mide mediante la Tasa Interna de Retorno (TIR) sin apalancamiento.

Esta magnitud está calculada sobre la base de un Plan de Negocios definido para cada inversión aprobado por el Comité Ejecutivo.

Si bien en cada activo en particular, el Retorno Objetivo podrá variar al alza o a la baja en función de la ubicación y tipología de las oportunidades, se definen, para cada una de las ubicaciones en las que se prevén llevar a cabo las inversiones (Madrid, Barcelona y Lisboa), Retornos Objetivo mínimos para el conjunto de activos incluidos en cada una de las siguientes categorías:

i. Oportunidad Core
ii. Oportunidad Core Plus
iii. Oportunidad Value Added

Tipología y ubicación de las inversiones inmobiliarias

La inversión está principalmente dirigida a inmuebles de oficinas en zonas consolidadas en las ciudades de Madrid, Barcelona y Lisboa, apostando en cada caso por las ubicaciones de referencia para el segmento de oficinas.

La inversión se destinará a inmuebles de oficinas con las siguientes características:

i) Core: activos que ofrezcan rentas seguras a largo plazo. Edificios de oficinas en rentabilidad en ubicaciones consolidadas, con inquilinos sólidos y una larga duración de contrato.
ii) Core Plus: activos con potencial de optimización limitado en ubicaciones consolidadas, ya sea aplicando estrategias de cartera o aportando capex de reposicionamiento
iii) Value-Added: activos con recorrido de valor evidente, cuyo reposicionamiento se pueda efectuar tras una reforma del inmueble o tras la aplicación de estrategia de cartera de la propiedad.

Contratos de arrendamiento de los activos de la Sociedad

Los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios que suscriba la Sociedad para su explotación deben cumplir con los parámetros que se fije en el Plan de Negocio vigente en materia de solvencia del inquilino, renta anual a percibir, rentabilidad y duración.

Los contratos de arrendamiento deberán contemplar (salvo excepciones justificadas) cláusulas de largo plazo, obligado cumplimiento y rentas mínimas fijas revisables con IPC más un porcentaje de renta variable, en su caso.

En el mediano plazo, se pretende que la cartera de inquilinos de la Sociedad tenga un nivel de diversificación adecuado.

Estructura societaria de inversión

La Sociedad podrá, por iniciativa propia, establecer cualquier tipo de estructura societaria de inversión, incluyendo, sin limitación, joint ventures, coinversión, adquisiciones directas o indirectas (constituyendo filiales íntegramente participadas) de activos y/o adquisiciones de participaciones de control o minoritarias en sociedades titulares de activos que cumplan con los requisitos de la Estrategia de Inversión y el Plan de Negocio, teniendo como prioridad el control en todas las oportunidades de inversión y estando sujeta en todo caso al cumplimiento de lo establecido en la normativa española aplicable a las SOCIMI.

De conformidad con la Ley SOCIMI, las rentas obtenidas por la Sociedad procedentes de su participación en sociedades que no cumplan el Régimen SOCIMI no podrán representar en su conjunto más del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

No se establece ningún límite en relación con el porcentaje de la cartera que podrá poseerse a través de joint ventures o participaciones de control siempre y cuando se respeten en todo momento los requisitos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Asimismo, se acuerda la posibilidad de adquirir activos a través de cualquier tipo de contrato o estructura, incluso a través de la adquisición de créditos fallidos o morosos, y a través de cualesquiera instrumentos financieros, siempre y cuando se respeten en todo momento los requisitos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Criterios de apalancamiento

La Sociedad optimizará la rentabilidad y retorno de los socios o accionistas mediante el endeudamiento adecuado de la Sociedad, siempre que los contratos de financiación no contravengan la aplicación de los requisitos de la Ley SOCIMI en materia de distribución de resultados a los accionistas. La Sociedad podrá utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés.

El endeudamiento de la Sociedad deberá regirse por los siguientes principios (salvo autorización por parte del Consejo de Administración):

(i) El objetivo de apalancamiento total de la Sociedad será del 50% del conjunto de la cartera directa de activos inmobiliarios de la Sociedad. Se entiende por apalancamiento total el resultado de dividir la deuda total (neta de caja, tesorería y equivalentes) entre el GAV Total más reciente.

(ii) Sin perjuicio de lo anterior, el Comité Ejecutivo, podrá modificar la política de endeudamiento en atención a cualquier factor que considere relevante.

(iii) La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad para soportar más endeudamiento.

(iv) Ninguna financiación o endeudamiento por parte de la Sociedad requerirá de garantías o recurso contra los socios o accionistas de la Sociedad.

(v) En la medida de lo posible, y dentro de lo razonable en términos de condiciones de mercado, las condiciones del endeudamiento de la Sociedad se orientarán a maximizar el dividendo para los inversores de la misma.

Rotación de activos

La Sociedad procederá a la venta o rotación de activos al en caso de recibir una oferta cuyo precio esté alineado con el Retorno Objetivo del Plan de Negocios definido para cada activo y siempre y cuando sea considerado un precio de mercado.

Se atenderá también a que las ventas de activos no comprometan los requisitos de la Ley SOCIMI, así como la política de retribución a los Socios establecida en el Plan de Negocio.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas, cuyos valores se incorporen al segmento BME Growth, Ibervalles encargó a Bivaltasa Gloval Consulting, S.L. una valoración independiente de las acciones de Ibervalles SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2021. Una copia del mencionado informe de valoración, emitido con fecha 10 de mayo de 2022, se encuentra adjunta como Anexo VII del presente Documento Informativo. BME Growth no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha elaborado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

La metodología empleada por Gloval Consulting en la valoración de las acciones de la Sociedad es el Triple NAV (Net Asset Value), siendo la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía. Este método indica el valor de mercado de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Para la emisión de esta valoración, Gloval Consulting se ha basado, principalmente, en:

i) Los informes de valoración realizados por Gloval Valuation bajo los estándares de valoración RICS, sobre los activos propiedad de Ibervalles a fecha 31 de diciembre de 2021 (se adjuntan los mismos en el Anexo VI del presente Documento Informativo),

ii) Las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de Ibervalles, junto a los respectivos informes de auditoría emitidos por PwC, a 31 de diciembre de 2021, así como las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de Ibervalles junto con los respectivos informes de auditoría emitidos por PwC a 31 de diciembre de 2020, y

iii) Otra información societaria y financiera, tal y como se detalla en las páginas 8 y 9 del informe de valoración que se adjunta en el Anexo VII

A continuación, se detalla el proceso de valoración que ha seguido Gloval Consulting para valorar los fondos propios de Ibervalles, S.A.

De acuerdo con la metodología "Triple NAV", para la obtención del valor de mercado del patrimonio neto de Ibervalles a 31 de diciembre de 2021, Gloval consulting ha calculado las plusvalías/minusvalías latentes de los activos de Ibervalles y las ha agregado al importe de los fondos propios que figura en sus cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021. Dicho valor de mercado ha sido actualizado a la fecha de elaboración del informe de valoración mediante la adición de las potenciales plusvalías de los activos adquiridos desde el 31 de diciembre de 2021.

Las plusvalías latentes estimadas por Gloval Consulting son las siguientes:

	Valor razonable			**Valor en libros indv. de Ibervalles**	**Plusvalías Latentes**		
Miles de euros	**Rango Min**	**Rango Med**	**Rango Max**		**Rango Min**	**Rango Med**	**Rango Max**
1. Activos inmobiliarios propiedad de Ibervalles SOCIMI S.A.	68.996	72.627	76.258	(45.668)	23.328	26.959	30.590
2. Inversiones financieras en empresas del grupo	59.969	63.785	68.613	(54.330)	5.639	9.455	14.283
3. Inversiones financieras en otras sociedades	5.538	6.293	6.413	(6.073)	(535)	220	340
4. Ajuste por imp. diferidos e imp. municipal de la plusvalía	(1.580)	(1.580)	(1.580)	-	(1.580)	(1.580)	(1.580)
5. Ajuste por costes de estructura en gestión continuada	(3.782)	(3.782)	(3.782)	-	(3.782)	(3.782)	(3.782)
TOTAL activos en propiedad de Ibervalles a 31/12/21	**129.141**	**137.343**	**145.922**	**(106.071)**	**23.070**	**31.272**	**39.851**
6. Adquisición 100% acciones VC Plaza de Castilla	27.528	27.528	27.528	(27.528)	-	-	-
7. Compra del 0,90% de acciones de Inversa Prime SOCIMI, S.A.	852	923	1.036	(886)	(34)	37	150
TOTAL activos adquiridos con posterioriadad a 31/12/2021	**28.380**	**28.451**	**28.564**	**(28.414)**	**(34)**	**37**	**150**

A continuación, se describe la metodología utilizada para la obtención de las plusvalías latentes:

a.) Informes de valoración de los activos inmobiliarios propiedad de Ibervalles a 31 de diciembre de 2021

A efectos del cálculo de las plusvalías latentes, se han empleado los siguientes informes de valoración de activos:

- Informe emitido por Gloval Valuation, S.A.U. con fecha 4 de febrero de 2022 empleando la metodología y normas publicadas en el libro rojo global de la RICS compatibles con las Normas Internacionales de Valoración. El informe se emite en relación a los siguientes activos:

    a. Edificio Valentín Beato
    b. Edificio Duero
    c. Vivienda Padre Damián
    d. Edificio Carretera Fuencarral
    e. Edificio Bruselas
    f. Suelo Avenida Valdelatas
    g. Edificio Reina Constanza
    h. Oficinas Padre Francisco Suárez
    i. Locales Padre Francisco Suárez
    j. Local Independencia
    k. Suelo urbanizable industrial S-6 y S-15

  En el indicado informe, Gloval Valuation, S.A.U. concluye que el valor de los activos es de 72.627.000 euros.

- Informe emitido por Prime Yield Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda., sociedad perteneciente al grupo de Gloval Valuation, S.A.U., con fecha 19 de abril de 2022 empleando la metodología y normas publicadas en el libro rojo global de la RICS compatibles con las Normas Internacionales de Valoración. El informe se emite en relación al siguiente activo:

    a. Edificio Alexandre Herculano

  En el indicado informe, Prime Yield Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda., sociedad perteneciente al grupo de Gloval Valuation, S.A.U., concluye que el valor del activo es de 57.654.193 euros. En tanto la Sociedad es titular del activo indicado a través de su participación en Imotur Fundo Especial de Investimento Inmobiliario, esta valoración será considerada en la valoración de dicha participación, en lugar de ser tenida en cuenta conjuntamente con el resto de la cartera en el análisis de las plusvalías de los activos inmobiliarios (ver sección b.) del presente apartado: Inversiones financieras en empresas del Grupo).

- Informe emitido por Gloval Valuation, S.A.U. con fecha 14 de marzo de 2022 empleando la metodología y normas publicadas en el libro rojo global de la RICS compatibles con las Normas Internacionales de Valoración. El informe se emite en relación al siguiente activo:

    a. Hotel Vía Castellana

En el indicado informe, Gloval Valuation, S.A.U. concluye que el valor del activo es de 45.336.000 euros. Dicho informe se tiene en consideración en la sección relativa a hechos posteriores al 31 de diciembre de 2021 que han sido tenidos en cuenta en el informe de valoración.

- Informe emitido por Gloval Gloval Valuation, S.A.U. con fecha 30 de abril de 2022 empleando la metodología y normas publicadas en el libro rojo global de la RICS compatibles con las Normas Internacionales de Valoración. El informe se emite en relación a los siguientes activos:

    a. Edificio Alcalá
    b. Edificio Josefa Valcárcel

  En el indicado informe, Gloval Valuation, S.A.U. concluye que el valor del activo es de 37.537.956 euros. Dicho informe no se tiene en consideración en el informe de valoración, sino que se emite en el contexto de la adquisición de los activos indicados, que se produce en mayo de 2022.

El método empleado en ambos informes para la valoración de edificios terciarios y activos comerciales ha sido el método de descuento de flujos de caja (DFC o "**DCF**" por sus siglas en inglés). Se trata de un método generalmente aceptada y utilizado por inversores tanto del ámbito nacional como internacionales. El método del DCF proyecta los ingresos y gastos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido, que en el caso de la valoración realizada por parte de Gloval Valuation es de 6 años. Una vez se alcanza el flujo de caja del año final o salida, se supone una hipotética venta del activo, considerando en tal año, así como un valor residual del mismo. Los flujos de cada período se descuentan a una tasa de descuento determinada, la cual contiene factores de riesgos sistemáticos y específicos para cada activo. Dicho cálculo arroja el Valor Actual Neto (**VAN**) del flujo de caja. A dicho valor de mercado que se considera resultado de todos los cálculos anteriores, se han sumado los costes de transacción estimados y se ha obtenido el concepto de precio de compra-venta del activo. Para la valoración de locales comerciales vacíos así como el activo residencial se ha empleado el método de comparables, empleando como referencia el valor de mercado de activos de similares características. Finalmente, para la valoración de los solares y terrenos sin edificar se ha empleado el método residual dinánico.

A continuación, se muestran las tasas de descuento, Exit Yield y costes de transacción estimadas para cada uno de los activos:

#	Activos (Cartera a 31.12.2021)	Tasa de descuento	Exit Yield	Costes de transacción
1	Edificio Valentín Beato	7,00%	5,00%	2,50%
2	Edificio Duero	7,25%	5,25%	2,50%
3	Vivienda Padre Damián	4,80%	2,80%	2,50%
4	Edificio Ctera Fuencarral	8,00%	6,00%	2,50%
5	Edificio Bruselas	7,25%	5,25%	2,50%
6	Solar Monte de Valdelatas	12,00%	-	2,50%
7	Edificio Reina Constanza	7,00%	5,00%	2,50%

8	Oficinas Padre Fco Suárez	8,00%	6,00%	2,50%
9	Locales Padre Fco Suárez	-	6,29%	2,50%
10	Local Independencia	7,50%	5,50%	2,50%
11	Suelo S-6 y S-5	16,00%	-	2,50%
12	Edificio Alexandre Herculano	5,00%	5,00%	-
13	Hotel Vía Castellana	7,50%	5,50%	3,50%
14	Edificio Alcalá	5,75%	4,25%	2,50%
15	Edificio Josefa Valcárcel	5,25%	4,00%	2,50%

Conclusión a la valoración de los activos:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas y los escenarios de sensibilidad aplicados, la valoración media de los activos a 31 de diciembre de 2021 asciende a 72.627 miles de euros.

El desglose de la valoración por activo es el siguiente (en miles de euros):

#	Activos (Cartera a 31.12.2021)	GAV
1	Edificio Valentín Beato	8.193
2	Edificio Duero	5.880
3	Vivienda Padre Damián	1.037
4	Edificio Ctera Fuencarral	8.944
5	Edificio Bruselas	18.968
6	Solar Monte de Valdelatas	4.184
7	Edificio Reina Constanza	17.225
8	Oficinas Padre Fco Suárez	4.832
9	Locales Padre Fco Suárez	426
10	Local Independencia	1.669
11	Suelo S-6 y S-5	1.269
Total		72.627

GAV – Gross Asset Value (valor de mercado)

Para los activos inmobiliarios propiedad de Ibervalles, Gloval Consulting ha considerado un +/- 5% como rango razonable de valor de mercado.

b.) Inversiones financieras en empresas del Grupo

El rango medio de las plusvalías latentes en la cartera de inversiones en empresas del grupo y asociadas surgen como la diferencia entre el valor de mercado de las mismas y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad a fecha de valoración, según el siguiente detalle:

Sociedad participada	*VNC de la participación a 31.12.2021 (miles de €)*	*VM de la participada (miles de euros)*	*% Participación*	*VM (%)*	*Plusvalía / Minusvalía*
Residences Turist Isly, S.A.	26	-	100,00%	-	(26)
Imotur Fundo Especial de Investimento Inmobiliario	34.049	56.388	74,02%	41.727	7.678
Inversa Prime SOCIMI, S.A.	20.255	102.642	21,49%	22.058	1.803
	54.330	**159.030**	**Total**	**63.785**	**9.455**

VNC – Valor Neto Contable

VM – Valor de Mercado

El patrimonio neto del Imotur Fundo Especial de Investimento Inmobiliario se ha valorado a mercado sustituyendo el valor contable del que conforma su activo inmobiliario, por su valor de mercado, que ha sido objeto de valoración por parte de Prime Yield, filial de Gloval Valuation, (Edificio Alexandre Herculano). El informe se incluye como Anexo VI al presente Documento Informativo. Gloval Consulting ha considerado un +/- 5% como rango razonable de valor de mercado.

El rango medio del valor de mercado de Inversa Prime SOCIMI, S.A. ha sido estimado considerando considerando su valor de cotización a 31 de diciembre de 2021. El rango máximo se corresponde con el Net Asset Value (NAV) por acción, publicado por Inversa Prime SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2021, multiplicado por el número de acciones propiedad de Ibervalles. El rango mínimo ha sido estimado considerando considerando el valor mínimo de cotización entre 31 de diciembre de 2021 y la fecha del de emisión del informe de valoración de Gloval Consulting.

c.) Inversiones financieras en otras sociedades

Las plusvalías latentes surgen como la diferencia entre el valor de mercado de la participación de la Sociedad en Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y el valor neto contable al que ésta se encuentra registrada en su balance a fecha de valoración. El valor de mercado ha sido estimado de acuerdo con el valor de cotización. Los rangos mínimos y máximos se han estimado utilizando los valores de cotización mínimos y máximos de la sociedad participada entre 1 de enero de 2022 y la fecha del informe de valoración de Gloval.

d.) Ajustes por impuestos diferidos e impuesto municipal de la plusvalía

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario (como consecuencia de la aplicación del impuesto sobre sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración. El efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, se ha estimado aplicando el tipo de gravamen general del 25%. tributario (como consecuencia de la aplicación del impuesto sobre sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración. El efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, se ha estimado aplicando el tipo de gravamen general del 25%.

i) Ajuste por pasivos por impuesto diferido: El 25 de septiembre de 2020 la Compañía acordó optar por la aplicación del régimen especial previsto para las SOCIMI, comunicando en dicha fecha a la

Agencia Tributaria, por tanto, el efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, al tratarse de una SOCIMI, no dará lugar al reconocimiento de ningún activo o pasivo por impuesto diferido que se haya podido generar a partir del momento en que entra en vigor el régimen SOCIMI con una tasa impositiva de 0%.

Las cuentas consolidadas de Ibervalles reflejan, según valoración realizada a 25/09/2020, los impuestos diferidos asociados a las plusvalías latentes de sus activos inmobiliarios y participaciones financieras por un importe de 1.731 miles de euros.

ii) Ajuste por impuesto de plusvalía municipal: La determinación del impuesto se ha realizado siguiendo los criterios definidos por la Ley Reguladora de Haciendas Locales y los ayuntamientos sobre los que se encuentran los inmuebles, que está basado en la determinación de la plusvalía (base imponible), por aplicación de unos coeficientes en función de la fecha de adquisición de los terrenos, respecto del valor catastral. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar el método objetivo según RD 26/2021, para lo cual a la base imponible (calculada aplicando los coeficientes según el art.107 al valor catastral del suelo) y aplicará el tipo de gravamen correspondiente según la localidad. El IIVTNU aplicable en virtud de la citada normativa en la hipótesis de transmisión de los inmuebles ascendería a 1.066 miles de euros.

Gloval Value ha considerado que, atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, se producirán salidas de tesorería por los conceptos anteriores, equivalentes a una salida única de tesorería en el plazo de 8 años (equivalente a la una rotación media de activos de 8 años). Dicha salida de tesorería ha sido actualizada a tasa de descuento equivalente al riesgo de la cartera inmobiliaria.

e.) Ajuste por costes de estructura en gestión continuada

Se asume la hipótesis de empresa en funcionamiento, considerando la continuidad de los activos en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para la gestión de la cartera actual, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realiza un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria.

Atendiendo al carácter de la valoración se contempla un coste de estructura de mantenimiento (inferior al existente en la empresa, con una política de crecimiento). Dichos costes han sido estimados considerando los gastos vinculados a su mantenimiento en BME Growth (servicios de Asesor Registrado, Entidad Agente, Proveedor de Liquidez, Entidad de Pago, costes anuales de BME, Auditoría anual y valoración de activos), así como un salario de dirección y estructura, habiéndose normalizado en 225 miles de euros anuales, acordes con el volumen GAV de activos actual. Los costes de estructura señalados se han proyectado y descontado durante un período de diez años al riesgo de la cartera inmobiliaria conforme se indica a continuación:

Año	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*	*2030*	*2031*
Coste de estructura	300	305	309	314	318	323	328	333	338	343
Valor Terminal estructura										5.814

Los costes de estructura indicados se actualizan empleando una WACC del 7,40%, arrojando un valor actual de los mismos de 5.042 miles de euros.

Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2021 que han sido considerados en el informe de valoración:

Con fecha 31 de enero de 2022, la Sociedad Ibervalles SOCIMI, S.A. adquiere mediante escritura pública del 100% la sociedad VC Plaza de Castilla, S.l. por un importe total de 27.528 miles de €. Dicha Sociedad es propietaria del inmueble en el que se encuentra ubicado el Hotel Via Castellana. Gloval Consulting ha estimado que el activo adquirido carece de plusvalías latentes a la fecha de emisión de su informe, debido a que la operación ha sido realizada en una fecha muy próxima a ésta y entre partes no vinculadas.

Con posterioridad a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha adquirido 704.406 acciones de Inversa Prime SOCIMI, S.A. a un precio medio de 1,26 euros por acción. Sus plusvalías latentes han sido estimadas aplicando los mismos criterios que los utilizados para valorar las acciones que la sociedad poseía a 31 de diciembre de 2021 (ver apartado 2. arriba).

Hechos posteriores al informe de valoración de la Sociedad:

Con posterioridad a la fecha de la valoración, la Sociedad adquirió con fecha 27 de mayo de 2022 un activo ubicado en la calle Alcalá 506, Madrid, y otro activo ubicado en la calle Josefa Valcarcel 22, Madrid, por un importe conjunto de 31.700 miles de euros. La adquisición de dichos activos se ha realizado a precio de mercado, por lo que no se derivan plusvalías a tener en cuenta en la valoración de los fondos propios de Ibervalles.

Conclusiones de los ajustes realizados a Ibervalles:

Gloval ha estimado un rango de valores en cada grupo de activos valorados. El resumen del rango de valores obtenido por Gloval Consulting se indica a continuación:

Miles de euros	**Rango Min**	**Rango Med**	**Rango max**
Valor contable del p. neto a 31 de diciembre de 2021	**109.193**	**109.193**	**109.193**
Plusvalías latentes activos en propiedad a 31/12/21	23.070	31.272	39.851
Valor razonable del p. neto a 31 de diciembre de 2021	**132.263**	**140.465**	**149.044**
Plusvalías latentes activos en propiedad desp. 31/12/21	(34)	37	150
Valor razonable del patrimonio neto actual	**132.229**	**140.502**	**149.194**
Nº de acciones	**26.674.359**	**26.674.359**	**26.674.359**
Valor por acción	4,96	5,27	5,59

El análisis de Gloval Consulting concluye que el valor de mercado del patrimonio neto de Ibervalles se encuentra comprendido en un rango con límite inferior de 132.229 miles de euros y límite superior 149.194 miles de euros (4,96 €/acción y 5,59 €/acción, respectivamente).

Fijación del precio de incorporación al segmento BME Growth

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gloval Consulting de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de Ibervalles celebrado el 18 de mayo de 2022 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 5,55 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 148.043 miles de euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La Sociedad tiene por objeto convertirse en una SOCIMI referente en la creación de valor del sector de oficinas, reconocida por su capacidad de gestión y por la calidad y rentabilidad de su portfolio de activos, orientándose al bienestar de los inquilinos y al compromiso medioambiental y social.

La estrategia de Ibervalles tiene como objetivo la consecución una cartera inmobiliara de calidad a medio y largo plazo por valor bruto de, aproximadamente, 440 millones de euros, que permita generar un retorno adecuado para los accionistas mediante la máximación de los "yields" de la salida, que será alcanzada mediante la gestión activa y reposicionamiento de los inmuebles, los cuales deberán tener ubicaciones, dimensiones y calidades atractivas para el mercado.

La gestión de la cartera de activos es responsabilidad del equipo gestor de Ibervalles, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario. La actividad de gestión de la cartera es supervisada por el Consejo de Administración de Ibervalles a través de los Consejeros con facultades delegadas, que se reúnen con periodicidad mensual con el equipo gestor de Ibervalles en dos sesiones diferenciadas:

i) Comité de Inversiones: analiza y decide, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevar a cabo inversiones o desinversiones inmobiliarias. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación. Las funciones indicadas son realizadas por empleados de Ibervalles.

ii) Comité Ejecutivo: supervisa la gestión de los inmuebles en cartera y la gestión financiera de la Sociedad, proponiendo en su caso al Consejo de Administración, entre otros, la suscripción de pasivos financieros, ampliaciones y reducciónes de capital, presupuestos de la Sociedad, etc. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad.

Ibervalles cuenta con un Plan Estratégico aprobado por el Consejo de Administración en el año 2021, cuyas principales áreas de actuación se describen en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

Las principales fortalezas de Ibervalles sobre las que se asienta el Plan Estratégico de Ibervalles son:

i) Agilidad en la toma de decisiones
ii) Habilidad en el cierre de transacciones
iii) Flexibilidad para abordar operaciones que involucren activos con una mayor complejidad
iv) Experiencia en la captación de recorrido de valor de activos de oficinas
v) Networking y conocimiento del mercado
vi) Disponibilidad de capital por parte de los accionistas de referencia
vii) Excelentes relaciones con entidades financieras y fuentes externas de financiación

Estas fortalezas otorgan a Ibervalles la ventaja frente a sus competidores de poder analizar oportunidades de compra y venta antes de que se ofrezcan en al mercado (con retornos superiores) y cerrarlas con agilidad. En el caso de las oportunidades de compra aprobadas, Ibervalles obtiene la financiación necesaria para su consecución en plazos muy cortos, mediante el compromiso de aportación de fondos de sus accionistas de referencia y/o la disponibilidad inmediata de una línea de crédito puente con un límite de crédito de 62 millones de euros que permite extender en 6 meses el cierre de la financiación definitiva de la adquisición, una vez ésta ha sido cerrada.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo, Ibervalles es sociedad dominante de un Grupo de sociedades (en adelante, el "**Grupo**") que se detalla a continuación:

Sociedad	*% Participación*	*Año de inclusión*
Residences Turist Isly, S.A.	100,00%	2007
Imotur Fundo Especial de Investimento Inmobiliario	74,04%	2019
VC Plaza Castilla, S.L.	100,00%	2022

Residences Turist Isly, S.A.: Sociedad Anónima marroquí de promoción inmobiliaria con número de Comercio 1063, consitituida en fecha 31 de diciembre 2007, tenedora a 31 de diciembre de 2021 de 5 activos cuyo valor es residual.

Imotur Fundo Especial de Investimento Inmobiliario: Fondo regulado por el "*Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo*", conforme al "Decreto Lei" 7/2015 de 13 de enero. De acuerdo con dicho régimen, el fondo tributa en el Impuesto de Sociedades portugués a un tipo del 21%, estando exentas las rentas netas derivadas de los alquileres de los inmuebles propiedad del fondo, así como las plusvalías generadas por la enajenación de activos adquiridos con posterioridad al 1 de Julio de 2015, fecha de entrada en vigor del mencionado "Decreto Lei".

VC Plaza Castilla, S.L.: Sociedad Limitada con CIF B85885887, constituida en fecha 11 de febrero de 2010, titular del activo Hotel Via Castellana. VC Plaza de Castilla, S.L. se encuentra regulada por la Ley de SOCIMIs desde el 1 de enero de 2019. Con fecha 5 de septiembre de 2019, el anterior Socio Único de

la sociedad aprobó solicitar el acogimiento de ésta al régimen especial Socimi, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de de 2019.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Ibervalles no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles y obtención de dividendos de sus sociedades participadas. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a 5.866 miles de euros a cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera escasamente diversificada ya que se centra en activos de oficinas (9 de los 15 activos en cartera a fecha del presente Documento Informativo y 74,7% del GAV).

En cuanto a diversificación geográfica, los activos de Ibervalles están ubicados en España (14 inmuebles, 73,0% del GAV) y Portugal (1 inmueble, 27,0% del GAV). Los inmuebles situados en España se encuentran en su mayoría en la Comunidad Autónoma de Madrid (9 inmuebles 61,0% del GAV), seguido de la Comunidad Autónoma de castilla y León (3 inmuebles 3,2% del GAV)

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus arrendatarios, Ibervalles cuenta a 31 de diciembre de 2021 con un total de 94 arrendatarios. El arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es Gerencia Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León con un 11,9% sobre el total de ingresos. En la siguiente tabla se puede ver el desglose de los clientes que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2021.

Arrendatario	Ingresos 2021 (€)	Ingresos 2021 (%)
Arrendatario 1	685.023	11,9%
Arrendatario 2	569.599	9,9%
Arrendatario 3	564.405	9,8%
Arrendatario 4	414.747	7,2%
Arrendatario 5	295.256	5,1%
Arrendatarios restantes (89)	3.221.230	56,1%
Total	**5.750.260**	**100,0%**

Los principales arrendatarios, por orden alfabético, son: DS Smith Spain, S.A., Gerencia Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León, Izertis, S.A., Metro Markets Palma, S.L. y Raet Iberia, S.L.

Conforme la información desglosada, el 44,0% de los ingresos tiene su origen en los 5 principales arrendatarios, que suponen unos ingresos de 2.529.030 euros.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, Ibervalles cuenta con 208 proveedores. A continuación, se detallan los gastos de explotación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021:

Proveedor	Gastos 2021 (€)	Gastos 2021 (%)
Proveedor 1	855.233	20,7%
Proveedor 2	84,284	2,0%
Proveedor 3	75.012	1,8%
Proveedor 4	72.500	1,7%
Proveedor 5	55.607	1,3%
Proveedores restantes (203)	2.990.006	72,5%
Total	**4.132.642**	**100,0%**

Los principales proveedores, por orden alfabético, son: Gransol Soluciones Grandes Superficies, S.L., IRG10 Servicios Corporativos, S.L., Norforest, S.L., PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y Sacellav Building International, S.L.

En el caso de IRG10 Servicios Corporativos, S.L. se trata de una sociedad vinculada a Ibervalles y su facturación en el ejercicio de 2021 a la Sociedad ha sido de 855.233 euros. Para mayor detalle sobre las operaciones con entidades vinculadas en las que ha sido parte la Sociedad, ver apartado 2.16 del presente Documento Informativo.

Conforme la información desglosada, el 27,5% de los gastos tienen su origen en 5 proveedores, que llevan asociado un gasto de 1.142.636 euros.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados de la misma. Asimismo, la Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

Sin embargo, la Sociedad sí que realiza actuaciones en relación con la prevención, reducción y reparación del posible impacto medioambiental que pudiera derivar de su actividad. Y, por tanto, a la fecha del Documento Informativo, los activos edificio Josefa Valcárcel, edificio Alcalá, edificio Valentín Beato, edificio Avenida Bruselas y edificio Alexandre Herculano disponen del certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera consolidada auditada de Ibervalles incluida en este apartado ha sido elaborada partiendo de las Cuentas Anuales de Ibervalles correspondiente a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 2021 auditadas por PwC y preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("**NIIF-UE**"), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones. Las cifras correspondientes al presente apartado se detallan en miles de euros.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de Ibervalles, correspondientes a los ejercicios de 2020 y 2021; se incorporan en los Anexos II, III, IV y V del presente Documento Informativo.

Información financiera consolidada auditada de los ejercicios 2020 y 2021:

a) Balance consolidado

ACTIVO

ACTIVO	31.12.2020	31.12.2021
Activo No Corriente	**183.740**	**166.456**
Inmovilizado Intangible	**7**	**7**
Inmovilizado material	**266**	**175**
Mobiliario	117	101
Equipos informáticos	7	7
Otras instalaciones	-	-
Elementos de transporte	142	66
Inversiones inmobiliarias	**96.971**	**130.033**
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	**73.908**	**24.674**
Inversiones financieras no corrientes	**11.946**	**10.883**
Fianzas y depósitos constituidos	**289**	**332**
Activos por impuestos diferidos	**353**	**353**
Activo corriente	**2.735**	**43.787**
Administraciones Públicas	821	633
Clientes y deudores varios	401	427
Otros activos financieros corrientes	-	5.624
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.514	37.103
TOTAL ACTIVO	**186.476**	**210.244**

Inversiones inmobiliarias:

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles de naturaleza urbana destinados a la obtención de rentas, con la excepción de unas parcelas de naturaleza rústica ubicadas en Dueñas (Palencia). El detalle de inversiones inmobiliarias de Ibervalles se desglosa en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

El movimiento registrado en el epígrafe entre el cierre del ejercicio de 2019 y el cierre del ejercicio de 2021 es el que sigue:

Miles de euros	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**104.793**
Adquisiciones	110
Reformas (CapEx)	6.855
Retiros	(311)
Variación del valor razonable	(14.475)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**96.971**
Adquisiciones	12.051
Reformas (CapEx)	1.324
Retiros	(89)
Variación del valor razonable	19.776
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**130.033**

El importe de "Retiros" se corresponde principalmente con la venta de unas plazas de garaje en 2021, ubicadas en Valladolid. El importe de "Reformas (CapEx)" incluye en 2021 el coste de las reformas y mejoras que se han llevado a cabo, principalmente, en los inmuebles de Avenida de Bruselas 7 de Alcobendas, Porto Pi 8 de Palma de Mallorca y Alexandre Herculano 50 de Lisboa. El importe de "Adquisiciones de inmuebles" incluye en 2021 la adquisición de la 6ª planta del Edificio Alexandre Herculano, 50 (Lisboa) así como la adquisición del Edificio Valentín Beato 22 (Madrid).

El Grupo financia parte las inversiones inmobiliarias mediante préstamos con garantía hipotecaria. Los inmuebles sobre los que el Grupo ha constituido hipotecas inmobiliarias se desglosan a continuación:

#	Activo	Localización
1	Edificio Valentín Beato	Calle Valentín Beato 22
2	Edificio Duero	Calle Basauri 6
3	Edificio Ctera Fuencarral	Ctera Fuencarral 98
4	Edificio Bruselas	Calle Bruselas 7
5	Edificio Reina Constanza	Porto Pí 8
6	Oficinas Padre Fco Suárez	Calle Padre Francisco Suárez 2
7	Local Independencia	Independencia 5

El valor razonable de los inmuebles al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 corresponde al valor de mercado estimado por en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Inversiones contabilizadas por el método de la participación:

Las inversiones contabilizadas por el método de la participación se corresponden con el valor en libros de las participaciones en sociedades en las que el Grupo no mantiene una participación dominante. A cierre de los ejercicios 2020 y 2021 el detalle de participaciones es el que se indica a continuación:

	Millenium Hospitality Real Estate Socimi, S.A.	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Actividad principal	Alquiler de inmuebles de uso Hotelero	Adquisición, venta y alquiler de viviendas
Nacionalidad	Española	Española
% de participación		
31/12/2020	23,20%	20,70%
31/12/2021	-	21,50%

Los movimientos registrados en el ejercicio de 2021 en relación a ambas participaciones se indican a continuación (expresado en miles de euros):

	Millenium Hospitality Real Estate Socimi, S.A.	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Saldo 31/12/2020	**63.604**	**10.303**
Adiciones	74	11.114
	Millenium Hospitality Real Estate Socimi, S.A.	**Inversa Prime SOCIMI, S.A.**
Retiros	(50.717)	-
Plusvalías / Minusvalías	(13.231)	-
Traspasos	-	-
Dividendos	-	-
Resultado atribuible	269	3.256
Saldo 31/12/2021	**-**	**24.673**

El 7 de julio de 2021, la Sociedad dominante vendió la totalidad de las acciones que poseía de Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A. a un precio de 4 euros por acción, habiendo reconocido una minusvalía en la cuenta de resultados consolidada por un importe de 13.231 miles de euros.

Inversiones financieras no corrientes:

A continuación, se muestra el detalle de inversiones financieras no corrientes a cierre de los ejercicios de 2020 y 2021 (expresado en miles de euros):

	Activos financieros no corrientes					
	Valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global		Valorados a coste amortizado		Valorados a coste	
Activo	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	27	564
Otros activos financieros	6.073	5.362	-	-	3.187	-
Créditos a otras entidades	-	-	1.595	6.021	-	-
Inversiones financieras no Corrientes	**6.073**	**5.362**	**1.595**	**6.021**	**3.214**	**564**

"Otros activos financieros a largo plazo a valor razonable con cambios en otro resultado global" incluye, a 31 de diciembre de 2021, una participación del 2,33% en Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (2,27% a 31 de diciembre de 2020).

En "Otros activos financieros no corrientes, a coste" se incluye el anticipo realizado por la compra de la sociedad Millenium Hotels, C220 (denominada VC Plaza Castilla, S.L.U.). Se trata de un anticipo realizado como parte del proceso de adquisición de VC Plaza Castilla, S.L.U., que concluye en enero de 2022 con el cierre de la operación y la transmisión de la titularidad del 100% de las participaciones de la sociedad a Ibervalles SOCIMI, S.A.

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

A 31 de diciembre de 2021 (expresado en miles de euros):

31/12/2021	**Activos Financieros no Corrientes**
	Residences Turist Isly, S.A.
Porcentaje de participación	100%
Actividad principal	Promoción inmobiliaria
Nacionalidad	Marroquí
Valor neto de la participación en libros	**27**

A 31 de diciembre de 2020 (expresado en miles de euros):

31/12/2020	**Activos Financieros no Corrientes**		
	Sociedade Inmobiliaria Baldío Paula, S.A.	Residences Turist Isly, S.A.	Percaneum 3 Servicios, S.L.

Porcentaje de participación	100%	100%	100%
Actividad principal	Caza y repoblamiento cinegético	Promoción inmobiliaria	Compraventa de fincas rústicas
Nacionalidad	Portuguesa	Marroquí	Española
Valor neto de la participación en libros	**358**	**27**	**180**

Finalmente, "Créditos a otras entidades" incluye los saldos al cierre de créditos a las sociedades que se detallan a continuación a cierre de 2020 y 2021 (expresado en miles de euros):

	31/12/2020	31/12/2021
Percaneum 3 Servicios, S.L.	25	-
Residences Turist Isly, S.A.	3.051	3.051
Deterioro cto. Residences Turist Isly, S.A.	(1.659)	(1.659)
Sociedade Inmobiliaria Baldío Paula, S.A.	4.326	-
Promoción "El plantío" Alicante	204	204
Otros	74	-
Total créditos a otras entidades	**6.021**	**1.595**

El saldo de "Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A." incluye un préstamo concedido a dicha sociedad. Las acciones de esta sociedad, participada al 100% por Ibervalles, fueron vendidas en febrero de 2021 y el préstamo fue cobrado íntegramente a dicha fecha.

Activos financieros corrientes

El detalle de activos financieros corrientes se indica a continuación (expresado en miles de euros):

	Activos financieros corrientes					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
Activo	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Otros activos financieros	-	-	-	-	5.624	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	427	401	-	-
Inversiones financieras corrientes	-	-	**427**	**401**	**5.624**	-

"Otros activos financieros", a coste, incluye inversiones en pagarés de sociedadades españolas emitidas en el MARF, con vencimiento superior a 3 meses.

Tesorería y equivalentes

Este epígrafe recoge los saldos de las cuentas corrientes del Grupo y de otros activos líquidos equivalentes, los cuales devengan tipos de interés de mercado. Del saldo a 31 de diciembre de 2021, 23.594 miles de euros se correspondían con un depósito en garantía para el pago de la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L., de los cuales 17.970 miles de euros se encontraban colocados en pagarés con vencimientos inferiores a 3 meses emitidos por entidades españolas en el MARF. El Grupo tenía limitada la disponibilidad de dicho depósito. Además, la Sociedad dominante tenía pagarés de empresas no asociados al depósito mencionado en el párrafo anterior por importe de 4.974 miles de euros. La totalidad del saldo a 31 de diciembre de 2021 se corresponde con saldos en cuentas corrientes del Grupo, no estando su disponibilidad restringida al Grupo con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de nivel crediticio adecuado.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2020	31.12.2021
Patrimonio Neto	**129.041**	**160.161**
Patrimonio neto atribuible a la sociedad dominante	**116.768**	**145.815**
Capital social	23.514	26.674
Prima de emisión	73.747	88.087
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	33.766	20.091
Resultado del ejercicio atribuibuible a la sociedad dominante	(14.260)	10.962
Participaciones no dominantes	**12.274**	**14.346**
Pasivo no corriente	**44.413**	**46.848**
Deudas con entidades de crédito	40.198	42.749
Fianzas y depósitos recibidos	759	841
Pasivos por impuestos diferidos	3.455	3.258
Pasivo corriente	**13.021**	**3.235**
Deudas con entidades de crédito	7.353	1.533
Deudas con socios	4.010	-
Fianzas y depósitos recibidos	4	4
Proveedores y acreedores varios	1.544	1.573
Administraciones Públicas	110	125
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**186.476**	**210.244**

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad dominante era de 23.514.148 euros y estaba representado por 23.514.148 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad dominante es de 26.674.359 euros y está representado por 26.674.359 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Con fecha 8 de abril de 2021, se autorizó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas una ampliación de capital por importe de 2.799 miles de euros con una prima de emisión de 12.701 miles de euros.

Con fecha 19 de julio de 2021, se autorizó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas una ampliación de capital por importe de 361 miles de euros con una prima de emisión de 1.639 miles de euros.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de 26.674.359 euros y está representado por 26.674.359 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Reservas

El epígrafe de reservas tiene la siguiente composición a cierre de los ejercicios de 2020 y 2021 (expresado en miles de euros):

Reservas	**31/12/2020**	**31/12/2021**
Prima de emisión	73.747	88.087
Reserva legal	1.578	1.578
Reservas en sociedades consolidadas	3.243	7.527
Otras reservas de la sociedad dominante	28.945	10.986
Total	**107.513**	**108.178**

Conforme la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

Por su parte, el detalle de reservas en sociedades consolidadas es el que se indica a continuación (expresado en miles de euros):

Reservas	**31/12/2020**	**31/12/2021**
Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario fechado)	92	6.431
Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.	3.151	223
Inversa Prime SOCIMI, S.A.	-	872
Total	**3.243**	**7.527**

Finalmente, la partida de "Otras reservas de la sociedad dominante" incluye tanto reservas voluntarias como resultados de ejercicios anteriores.

Resultado del ejercicio

Conforme a las cuentas anuales consolidadas auditadas de Ibervalles, el resultado del ejercicio registrado a cierre de 2020 mostró unas pérdidas por importe de 14.260 miles de euros. En el ejercicio de 2021, dicho resultado fue positivo por importe de 10.962 miles de euros.

Pasivos financieros

El desglose de los saldos al cierre de los pasivos financieros no corrientes del Grupo es como sigue (expresado en miles de euros):

	Pasivos Financieros no Corrientes					
	Valorado a valor razonable con cambios en otro resultado global		Valorado a coste amortizado		Valorado a coste	
Pasivo	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Deudas con entidades de crédito	-	-	42.749	40.198	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	841	759	-	-
Pasivos financieros no corrientes	-	-	**43.590**	**40.957**	-	-

El desglose de los saldos al cierre de los pasivos financieros corrientes del Grupo es como sigue (expresado en miles de euros):

	Pasivos Financieros Corrientes					
	Valorado a valor razonable con cambios en otro resultado global		Valorado a coste amortizado		Valorado a coste	
Pasivo	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Deudas con entidades de crédito	-	-	1.533	7.353	-	-
Deudas con socios	-	-	-	4.010	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	4	4	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	1.573	1544	-	-
Total pasivos financieros corrientes	-	-	**3.110**	**12.911**	-	-

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo firmó con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo:

(i) Préstamo con garantía hipotecaria de 5 inmuebles ubicados en España que supone una reestructuración de la financiación de la Sociedad dominante por importe de 29.608 miles de euros, con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado. Todos los préstamos del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,4% anual. Dicho préstamo, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2021 es de 29.412 miles de euros y a 31 de diciembre de 2020 es de 29.608 miles de euros, incluyendo la provisión de intereses, fue utilizado para restructurar la deuda con entidades de crédito con garantía hipotecaria suscrita en ejercicios anteriores. El préstamo lleva asociada la obligación para la Sociedad de cumplimiento de un covenant financiero que implica el mantenimiento de una ratio mínima de Patrimonio Neto / Deuda Bancaria de 1,0 veces (a 31 de diciembre de 2021 dicha ratio es de 2,5 veces).

(ii) Línea de Crédito de 62.000 miles de euros como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés determinado como el Euribor a 3 meses más un 1%. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2021 en dicha línea de crédito es de 0 euros.

(iii) Línea de Crédito de 3.000 miles de euros para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2021 en dicha línea de crédito es de 0 euros. Ibervalles mantiene en dicha cuenta un saldo positivo (tesorería) de 822 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.

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

Adicionalmente el Grupo cuenta con otro préstamo suscrito con Caixabank, S.A. de garantía hipotecaria cuyo saldo vivo a cierre de 2021 es de 10.914 miles de euros, con vencimiento en enero de 2031.

Durante el ejercicio 2020, los accionistas concedieron un préstamo a la Sociedad dominante por valor de 4.000 miles de euros a un tipo de interés fijo anual del 1,40% clasificado como “Deudas con Socios” sin establecer ningún tipo de covenant para Ibervalles. Dicho préstamo, cuya finalidad era cubrir necesidades temporales de tesorería, fue totalmente amortizado en el mes de febrero de 2021 con los fondos procedentes de la venta del 100% de las acciones de Sociedade Imobiliaria Baldío de Paula y del cobro de un crédito a favor de Ibervalles con dicha sociedad.

El importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 44.281 miles de euros y 47.551 miles de euros a 31 de enero de 2021 y 2020, respectivamente. A continuación, se muestra un resumen del total dispuesto en el presente epígrafe

Euros	**2020**	**2021**
Líneas de crédito		
Deudas a corto plazo por crédito dispuesto	(6.106.810)	-
Total líneas de crédito	**(5.189.357)**	**821.663**

Préstamos con entidades financieras

Caixabank, S.A. (Local Independencia) Largo Plazo	(648.539)	(584.599)
Caixabank, S.A. (Local Independencia) Corto Plazo	(63.940)	(63.940)
Caixabank, S.A. (Avenida Bruselas) Largo Plazo	(10.914.000)	(10.230.000)
Caixabank, S.A. (Avenida Bruselas) Corto Plazo	(636.000)	(684.000)
Caixabank, S.A. (Varios inmuebles)[1] Largo Plazo	(29.411.766)	(28.627.156)
Caixabank, S.A. (Varios inmuebles)[1] Corto Plazo	(196.152)	(784.610)
Banca March, S.A. (Edificio Valentín Beato) Largo Plazo	-	(4.000.000)
Euros	**2020**	**2021**
Préstamos con entidades financieras (continuación)		
Banco Santander, S.A. Corto Plazo	(350.000)	-
Gastos de formalización de préstamos[1]	917.452	821.663
Total líneas de crédito	**(41.302.941)**	**(44.152.642)**

Intereses de préstamos con entidades financieras

Banco Santander, S.A.	(1.750)	-
Caixabank, S.A.	(139.633)	(129.303)
Total líneas de crédito	**(141.383)**	**(129.303)**
Total pasivos financieros	**(47.551.138)**	**(44.281.946)**

[1] Los préstamos se contabilizan por el método del coste amortizado, por lo que se considera el valor presente de los gastos de formalización de deudas como menor importe de la misma.

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

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

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

b) Cuenta de resultados consolidada

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31.12.2020	31.12.2021
Importe neto de la cifra de negocios	**6.062**	**5.866**
Ingresos por arrendamientos	5.988	5.750
Ingresos por prestación de servicios	75	116
Beneficio por enajenación de activos		**-**
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	**(14.475)**	**19.776**
Gastos de explotación	**(4.258)**	**(4.256)**
Gastos de Personal	(688)	(947)
Servicios exteriores	(2.673)	(2.893)
Tributos	(362)	(330)
Otros gastos de explotación	(401)	66
Pérdidas por enajenación de activos	(20)	(29)
Dotación amortización	(114)	(123)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(12.670)**	**21.386**
PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	**(2.740)**	**3.525**
RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE PARTICIPACIONES CONSOLIDADAS	**0**	**(13.231)**
RESULTADO FINANCIERO	**(2.200)**	**(728)**
Deterioro de instrumentos financieros	(1.659)	-
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	-	-
Resultado Enajenación Instrumentos financieros	175	-
Ingresos financieros	94	47
Gastos financieros	(810)	(776)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(17.611)**	**10.952**
Impuesto de Sociedades	5.577	198
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	**(12.033)**	**11.150**
Resultado atribuido a la sociedad dominante	**(14.260)**	**10.962**
Resultado atribuido a socios externos	**2.227**	**188**

El epígrafe de importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por rentas registrados por la Compañía en el ejercicio.

El epígrafe de variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias recoge los ajustes correspondientes a la valoración de la cartera de activos a cierre de cada ejercicio frente a: (i) su valor de adquisición si han sido incorporados en dicho ejercicio o (ii) su última valoración en caso de haber sido incorporados en ejercicios anteriores.

Los gastos de personal atienden a una estructura de 5 empleados a cierre de 2020 y 7 empleados a cierre de 2021. El Grupo no tiene empleados con un grado de discapacidad superior al 33%.

El desglose de servicios exteriores es el que se indica a continuación (expresado en miles de euros):

	2020	2021
Arrendamientos	92	105
Mantenimiento	97	126
Gastos de comunidad	454	439
Servicios profesionales independientes	1.786	1.538
Primas de seguros	40	62
Suministros	87	117
Publicidad	11	39
Servicios diversos	105	468
Total	**2.672**	**2.894**

Los epígrafes que recogen importes más significativos en los ejercicios de 2020 y 2021 son "servicios profesionales independientes", que incluye principalmente, tanto en el ejercicio de 2020 como 2021, servicios de asesoramiento contables (entre el 30% y el 35% del total de dicho concepto), control de gestión (entre el 20% y el 25% del total de dicho concepto) incluyendo los costes de la gestora correspondientes al activo "Edificio Alexandre Herculano", legal (entre el 15% y el 20% del total de dicho conepto), asesoramiento financiero (entre el 10% y el 15% del total de dicho concepto), , recursos humanos y sistemas (entre el 5% y el 10% del total de dicho concepto) por parte de IRG10 Servicios Corporativos, S.L., que realiza conjuntamente las labores mencionadas para Ibervalles.

Asimismo, la partida incluye el coste del asesoramiento para la incorporación a BME Growth por parte de Uría Menéndez, S.L.P., así como el asesoramiento legal asociado a la venta de las acciones de Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A..Por otra parte, la partida de "servicios diversos" recoge principalmente gastos relativos a la comercialización del inmueble "Edificio Alexandre Herculano" a un asesor externo en el ejercicio de 2021, por lo que muestra un importe relevante en el mismo.

Los resultados del epígrafe de enajenación de participaciones consolidadas se corresponden con las minusvalías registradas en la venta de la participación que Ibervalles mantenía en Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A., que era del 23,3% a cierre del ejercicio de 2020.

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles para el ejercicio 2020 (ver Anexo IV) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 13 de mayo de 2022, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales individuales de Ibervalles para el ejercicio 2020 (ver Anexo V) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 11 de mayo de 2021, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles para el ejercicio 2021 (ver Anexo II) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 13 de mayo de 2022, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales individuales de Ibervalles para el ejercicio 2021 (ver Anexo III) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 12 de mayo de 2022, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable. En el apartado 2.6.3 relativo a la "Información fiscal" se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas.

En cuanto a la política de dividendos de la Sociedad, el artículo 41 (*Distribución del resultado*) de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece lo siguiente:

"41. Distribución del resultado

1. *La Junta General resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:*

(i) *El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de SOCIMIs u otras entidades análogas.*

(ii) *Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMIs u entidades análogas que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.*

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, 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 mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

(iii) *Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.*

En el caso de que las anteriores previsiones dejen de ser obligatorias de conformidad con la Ley de SOCIMIs o cualquier otra norma que la desarrolle, modifique o sustituya, la Junta General de la Sociedad acordará la distribución de, al menos, el 50% de los beneficios obtenidos.

La Junta podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen el balance de la Sociedad, estén admitidos a negociación en el

momento de la efectividad del acuerdo y quede debidamente garantizada la liquidez de la Sociedad en el plazo máximo de un año.

2. *Los beneficios líquidos se distribuirán entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.*

3. *En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

4. *El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.*

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se incluye como Anexo 1 a estos estatutos el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos.

5. *En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

No obstante, cuando lo anterior no sea posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

6. *En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para la notificación de la información correspondiente, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 12 precedente de los presentes Estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez facilitada la información necesaria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.*

Asimismo, si no se facilitara la información y documentación necesaria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 4 de este artículo."

Por su parte, el Anexo I al que se refiere el apartado 4 del artículo transcrito tiene el siguiente contenido:

"ANEXO 1

a. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

	Dividendo: 100
	Gravamen especial: 100 x 19% = 19
	Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
	Indemnización ("I"): 19
	Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19
	Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0
	Efecto sobre la sociedad: I – GISge – GISi = 19 – 19 – 0 = 0

b. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

	Dividendo: 100
	Gravamen especial: 100 x 19% = 19
	Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
	*Indemnización ("I") = 19+(19*0,1/(1-0,1))= 21,1119*
	Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 21,11
	Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 21,11 x 10% = 2,11
	Efecto sobre la sociedad: I – GISge – GISi = 21,11 – 19 – 2,11 = 0"

A fecha del presente Documento Informativo, Ibervalles SOCIMI, S.A. no ha llevado a cabo ningún reparto de dividendos.

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No aplica.

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo, no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

Tal y como se ha indicado en este Documento Informativo, la actividad principal de Ibervalles es la inmobiliaria. A continuación, se incluyen las principales métricas financieras y operativas de Ibervalles correspondiente al ejercicio 2021:

Principales métricas (€ miles)	2020	2021
Ingresos	6.062	5.866
EBITDA	(12.556)	21.509
LTV	53,17%	34,1%

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Ingresos: total de ingresos realizados en el ejercicio (suma del importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación).
- EBITDA: resultado de explotación ajustado por (i) amortización del inmovilizado, (ii) deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) variación de valor de las inversiones inmobiliarias, y (iv) pérdidas por deterioro de créditos comerciales.
- LTV (*Loan to Value*): porcentaje de la deuda financiera contraída sobre el valor total de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias e inmovilizado material, en conformidad con las cifras desglosadas en las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles para el ejercicio de 2021.

La información relativa a los indicadores claves señalados proviene de los registros contables utilizados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2021, que han sido auditadas en su conjunto y sobre las cuales el auditor ha emitido su informe de auditoría sin salvedades. Asimismo, los cálculos realizados por la Sociedad en la determinación de los indicadores clave detallados anteriormente, EBITDA y LTV, no han sido objeto de revisión por parte del auditor.

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables consolidados correspondientes al 30 de abril de 2021 y 30 de abril de 2022. Las cifras indicadas a continuación no han sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

CUENTA DE RESULTADOS

Miles de euros – cifras no auditadas	30 abril 2021	30 abril 2022
Importe neto de la cifra de negocios	**2.066**	**1.926**
Ingresos por arrendamientos	2.030	1.873
Ingresos por prestación de servicios	36	53
Var. del valor razonable de las inversiones inmobil.		
Gastos de explotación	**(1.496)**	**(1.320)**
Gastos de Personal	(440)	(277)
Servicios exteriores	(865)	(899)
Tributos	(91)	(172)
Otros gastos de explotación	-	53
Pérdidas por enajenación de activos	(59)	24
Dotación amortización	(41)	(48)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**570**	**605**
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.	**-**	**-**
RESULTADO FINANCIERO	**(244)**	**(427)**
Deterioro de instrumentos financieros		-
Resultado Enajenación Instrumentos financieros		-
Ingresos financieros	24	67
Gastos financieros y otros	(268)	(494)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	326	**179**
Impuesto de Sociedades		35
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	326	**214**
Resultado atribuido a la sociedad dominante	**201**	**215**
Resultado atribuido a socios externos	**125**	**(1)**

En lo relativo a los resultados registrados por la Sociedad en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, las cifras se han mantenido en línea con el periodo equivalente precedente de 4 meses. No se han realizado operaciones relevantes fuera de la operativa normal de la Sociedad. La cifra de resultados es relativamente inferior al total de rentas suscritas a 30 de abril de 2022, debido esencialmente al periodo de carencia de 5 meses establecido para los nuevos arrendatarios del inmueble "Edificio Alexandre Herculano".

A fecha del presente Documento Informativo, no se han producido cambios significativos en la situación financiera del Emisor. La Sociedad genera caja en el desarrollo de su actividad, por lo que, excluyendo la actividad de inversión, se financia con los flujos de caja generados con el arrendamiento de los inmuebles que componen su cartera. Para financiar la adquisición de inmuebles, la Sociedad recurre a

una combinación de endeudamiento financiero y ampliaciones de capital. Para la financiación de las adquisiciones de activos realizadas en mayo de 2022 ("Edificio Alcalá" y "Edificio Josefa Valcarcel") se ha empleado una combinación de tesorería de la Sociedad así como la línea de crédito de 62 millones de euros como financiación puente.

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.15.1. Principales inversiones del Emisor

Ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020 tuviueron lugar las siguientes invesiones por parte de la Sociedad:

(i) Adquisición de la Galeria comercial del "Edificio Alexandre Herculano" a través de su filial Imotur por un importe de 4.767 miles de euros.
(ii) Adquisición del local 1 de la planta baja y sótano de la calle Francisco Suarez 2 por importe de 269 miles de euros.
(iii) Se llevo a cabo la inversión inicial en Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en la actualidad Inversa Prime SOCIMI, S.A.), por un importe de 9.140 miles de euros.
(iv) Inversión de 5.547 miles de euros en Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2021

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad llevó a cabo las siguientes inversiones:

(i) Adquisición del inmueble "Edificio Valentín Beato" por importe de 6.905 miles de euros.
(ii) Adquisición de la planta sexta del "Edificio Alexandre Herculano" a través de su filial Imotur por importe de 4.500 miles de euros.
(iii) Inversión de 11.114 miles de euros en Inversa Prime SOCIMI, S.A., efectuada principalmente en la ampliación de capital realizada por dicha sociedad en junio de 2021.

Ejercicio en curso

A fecha del presente Documento Informativo, han tenido lugar las siguientes inversiones:

(i) Adquisición del 100% de participaciones sociales de la sociedad VC Plaza Castilla, S.L.U., integrando en la cartera inmobiliaria el activo de "Hotel Vía Castellana". El Importe de adquisición de dicha participación ascendió a 27.685 miles de euros.
(ii) Adquisición del inmueble "Edifició Alcalá" en el mes de mayo, ubicado en la calle Alcalá 506, Madrid, por un importe de 18.500 miles de euros.
(iii) Adquisición del inmueble "Edificio JV" en el mes de mayo, ubicado en la calle Josefa Valcarcel 24, Madrid, por un importe de 13.200 miles de euros.

(iv) Inversión de 1.110 miles de euros en Inversa Prime SOCIMI, S.A., durante los seis primeros meses de 2022.

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

A fecha del presente Documento Informativo, no existen inversiones futuras ya comprometidas.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

2.16.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos
b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos
c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"*(…)*

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones

convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...)".

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

	€ miles 31/12/2020	€ miles 31/12/2021(*)	€ Miles 30/04/2022(**)
Importe neto de la Cifra de Negocios	6.062	5.866	1.926
Fondos Propios	116.768	145.815	146.166
1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	60	58	19
1% de los Fondos Propios	1.167	1.458	1.461

(*) cifras auditadas.

(**) cifras no auditadas ni sujetas a revisión limitada.

Ejercicio 2020

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2020.

Las operaciones detalladas se refieren principalmente a:

"Ingresos" incluye, principalmente, rentas por alquiler de oficinas.

"Venta de Inmuebles" se corresponde con la venta de plazas de garaje ubicadas en la calle Paulina Harriet de Valladolid.

"Gastos" se corresponde, en su mayor medida, con los servicios de back office y consultoría prestados por IRG10 Servicios Corporativos, S.L. (administración, finanzas, asesoría jurídica, reporting y control de gestión) así como de dirección técnica, project management y construcción prestados por Norforest, S.L.

	2020 (miles de euros)			
Partes vinculadas	**Ingresos**	**Venta de inmuebles**	**Refacturación de gastos**	**Gastos**
Atramir69, S.L.	-	141	-	-
Bosques y Corretaje, S.L.	20	-	-	-
Corporación Oudaloi, S.L.	1	-	-	77
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	1	-	-	30
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	6	-	-	18
Finca La Rinconada, S.L.	-	-	-	34
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	190	-	-	858
Norforest, S.L.	54	-	-	1.826
Simancas 120, C.B.	-	-	62	-
Win Soto, S.L.	1	-	-	332
Sociedad Imobiliaria Baldío de Paula	-	-	-	-
Inversa Prime SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Total	**273**	**141**	**62**	**3.175**

Las partes vinculadas detalladas se corresponden con:

i) Altamir69, S.L.: Sociedad propiedad de un accionista que es asimismo titular, individualmente de una participación significativa en Ibervalles.

ii) Bosques y Corretaje, S.L.: Sociedad propiedad tres accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

iii) Corporación Oudaloi, S.L.: Sociedad propiedad de un accionista que es asimismo titular, individualmente de una participación significativa en Ibervalles.

iv) Equipamiento e Instalaciones Industriales, S.L.: Sociedad propiedad de un accionista que es asimismo titular, individualmente de una participación significativa en Ibervalles.

v) Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

vi) Finca La Rinconada, S.L.: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

vii) Irg10 Servicios Corporativos, S.L.: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

viii) Norforest, S.L.: Sociedad propiedad cuatro accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles. Los servicios recibidos de Norforest, S.L. corresponden a reformas y rehabilitación de inmuebles propiedad de la Sociedad dominante. Parte de dichos servicios se han capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias.

ix) Simancas 120, C.B.: Comunidad de bienes propiedad diez comuneros que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

x) Win Soto, S.L.: Sociedad propiedad tres accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

xi) Sociedad Imobiliaria Baldío de Paula: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

xii) Inversa Prime SOCIMI, S.A. y Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.: Sociedades cotizadas en las que Ibervalles mantiene participaciones significativas Inversa Prime SOCIMI, S.A. (20,68% a 31 de diciembre de 2020) y Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI (23,24% a 31 de diciembre de 2020).

Ejercicio 2021

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2021.

Las operaciones detalladas se refieren principalmente a:

“Ingresos” incluye, principalmente, rentas por alquiler de oficinas, con la excepción de Inversa Prime SOCIMI, S.A. y Milleniun Hotels Hospitality Real Estate, cuyos ingresos corresponden a la remuneración de Ibervalles como administrador de dichas sociedades. A fecha del presente Documento Informativo, Ibervalles es consejero de Inversa Prime SOCIMI, S.A., representada por José Miguel Isidro, con la calificación de dominical. Adicionalmente, Enrique Isidro mantiene un cargo de consejero y vicepresidente en Inversa Prime SOCIMI, S.A. con la calificación de ejecutivo.

“Gastos” se corresponde, en su mayor medida, con los servicios de back office y consultoría prestados por IRG10 Servicios Corporativos, S.L. (administración, finanzas, asesoría jurídica, reporting y control de gestión) así como de dirección técnica y project management prestados por Norforest, S.L.

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

	2021 (miles de euros)			
Partes vinculadas	**Ingresos**	**Venta de inmuebles**	**Refacturación de gastos**	**Gastos**
Atramir69, S.L.	-	-	-	-
Bosques y Corretaje, S.L.	4	-	-	1
Corporación Oudaloi, S.L.	-	-	-	2
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	2	-	-	20
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	-	-	-
Finca La Rinconada, S.L.	-	-	-	27
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	179	-	-	855
Norforest, S.L.	31	-	-	175
Simancas 120, C.B.	-	-	2	-
Win Soto, S.L.	1	-	-	50
Sociedad Imobiliaria Baldío de Paula	2	-	-	-
Inversa Prime SOCIMI, S.A.	53	-	-	-
Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.	36	-	-	-
Total	**308**	**-**	**2**	**1.130**

Las partes vinculadas detalladas se corresponden con:

i) Altamir69, S.L.: Sociedad propiedad de un accionista que es asimismo titular, individualmente de una participación significativa en Ibervalles.

ii) Bosques y Corretaje, S.L.: Sociedad propiedad tres accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

iii) Corporación Oudaloi, S.L.: Sociedad propiedad de un accionista que es asimismo titular, individualmente de una participación significativa en Ibervalles.

iv) Equipamiento e Instalaciones Industriales, S.L.: Sociedad propiedad de un accionista que es asimismo titular, individualmente de una participación significativa en Ibervalles.

v) Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

vi) Finca La Rinconada, S.L.: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

vii) Irg10 Servicios Corporativos, S.L.: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

viii) Norforest, S.L.: Sociedad propiedad cuatro accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles. Los servicios recibidos de Norforest, S.L. corresponden a reformas y rehabilitación de inmuebles propiedad de la Sociedad dominante. Parte de dichos servicios se han capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias.

ix) Simancas 120, C.B.: Comunidad de bienes propiedad diez comuneros que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

x) Win Soto, S.L.: Sociedad propiedad tres accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

xi) Sociedad Imobiliaria Baldío de Paula: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

xii) Inversa Prime SOCIMI, S.A.: Sociedad cotizada en las que Ibervalles mantiene una participación significativa (21,49% a 31 de diciembre de 2021).

Ejercicio 2022 (hasta el 30 de abril)

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2022 hasta el 30 de abril de 2022.

Las operaciones detalladas se refieren principalmente a:

“Ingresos” incluye, principalmente, rentas por alquiler de oficinas.

“Gastos” se corresponde, en su mayor medida, con los servicios de back office y consultoría prestados por IRG10 Servicios Corporativos, S.L. (administración, finanzas, asesoría jurídica, reporting y control de gestión) así como de dirección técnica y project management prestados por Norforest, S.L.

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

	30/04/22 (miles de euros)		
Partes vinculadas	**Ingresos**	**Refacturación de gastos**	**Gastos**
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	-	8
Finca La Rinconada, S.L.	-	-	2
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	61	-	278
Norforest, S.L.	10	-	2
Simancas 120, C.B.	-	2	-
Inversa Prime SOCIMI, S.A.	15	-	-
Total	**86**	**2**	**290**

Las partes vinculadas detalladas se corresponden con:

i) Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

ii) Finca La Rinconada, S.L.: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

iii) Irg10 Servicios Corporativos, S.L.: Sociedad propiedad diez accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

iv) Norforest, S.L.: Sociedad propiedad cuatro accionistas que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles. Los servicios recibidos de Norforest, S.L. corresponden a reformas y rehabilitación de inmuebles propiedad de la Sociedad dominante. Parte de dichos servicios se han capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias.

v) Simancas 120, C.B.: Comunidad de bienes propiedad diez comuneros que son asimismo titulares, conjuntamente, de participaciones significativas en Ibervalles.

vi) Inversa Prime SOCIMI, S.A.: Sociedad cotizada en las que Ibervalles mantiene una participación significativa (21,49% a 31 de diciembre de 2021).

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

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.

No aplica.

2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

No aplica.

2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica.

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 24 a 38 de los estatutos sociales de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

(i) Estructura

Conforme al artículo 24 de los estatutos sociales de la Sociedad, la sociedad será administrada y regida por un consejo de administración.

(ii) Composición

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por dieciseis (16) miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
D. Enrique Isidro Rincón	Presidente Consejero delegado	02/09/2019	Ejecutivo
D. José Miguel Isidro Rincón	Consejero delegado	02/09/2019	Ejecutivo

D. Fernando Jesús Isidro Rincón	Vicepresidente Consejero delegado	02/09/2019	Ejecutivo
Dª. Beatriz Isidro Rincón	Consejera	02/09/2019	Dominical
D. Diego Isidro Rincón	Consejero	02/09/2019	Dominical
Dª. Magali Balenzategui de Hoyos	Consejero	02/09/2019	Otros externos
D. Fernando Posadas Moyano	Consejero	02/09/2019	Otros externos
Dª. Esther Mosquera Isidro	Consejera	02/09/2019	Otros externos
D. Fernando Sánchez-Girón González	Consejero	02/09/2019	Otros externos
D. Jesús Palencia Isidro	Consejero	02/09/2019	Otros externos
D. Luis Escaño Román	Consejero	02/09/2019	Independiente
D. Ricardo de Guindos Latorre	Consejero	02/09/2019	Independiente
Dª. María Amelia Ángela Isidro Rincón	Consejera	02/09/2019	Dominical
D. Vicete Guilarte Gutiérrez	Consejero	02/09/2019	Independiente
Dª. Carolina Amelia Isidro Pinedo	Consejera	02/09/2019	Otros externos
D. Javier Isidro Mosquera	Consejero	09/10/2019	Otros externos

Asimismo, la secretaria y vicesecretaria no consejeras del Consejo de Administración son, respectivamente, Dª. Inés de las Nieves Fernández Moreno y Dª. Paloma Isidro Mosquera, nombradas ambas el 3 de junio de 2020, con carácter indefinido.

(iii) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

(iv) Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros asistentes, presentes o representados, a la reunión, a excepción de aquellos supuestos en los que la ley establezca una mayoría cualificada. En caso de empate en las votaciones decidirá el voto que haya emitido el Presidente.

Adicionalmente, se indican a continuación aquellas personas que, a fecha del presente Documento Informativo, asumen funciones en el seno de la Comisión de Auditoría de la Sociedad:

Nombre	Cargo
D. Luis Escaño Román	Presidente de la Comisión de Auditoría

D. Ricardo de Guindos Latorre	Miembro de la Comisión de Auditoría
D. Fernando Posadas Moyano	Miembro de la Comisión de Auditoría
D. Fernando José Sánchez-Girón González	Miembro de la Comisión de Auditoría
Dª Esther Mosquera Isidro	Miembro de la Comisión de Auditoría

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

Enrique Isidro Rincón

En la actualidad es, además de Presidente del Consejo de Administración de Ibervalles, S.A., Vicepresidente del Consejo de Inversa Prime SOCIMI, S.A. y Presidente GAEA INVERSIÓN, S.C.R.

Ha desarrollado gran parte de su carrera profesional en el Grupo EUROPAC desempeñado diferentes posiciones previamente a su nombramiento como Consejero Delegado y, posterior Vicepresidente Ejecutivo del Grupo. Adicionalmente, durante 7 años fue Presidente de ASPAPEL.

Fernando Isidro Rincón

En la actualidad, además de Vicepresidente del Consejo de Administración de Ibervalles, S.A., es Presidente del Consejo de Administración de "Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L." (Bodega Barcolobo).

Anteriormente formó parte del Consejo de Administración de EUROPAC y fue responsable de la dirección y planificación financiera del Grupo desde su salida a Bolsa en 1998 hasta la venta del Grupo a principios 2019.

Jose Miguel Isidro Rincón

Además de pertenecer al Consejo de administración de Ibervalles, S.A., forma parte del Consejo de Administración de varias empresas entre las que destaca, GAEA INVERSIÓN, S.C.R., Inversa Prime SOCIMI, S.A. y Productos Solubles, S.A.

Durante casi 25 años y hasta 2019, ha sido Presidente Ejecutivo del Grupo EUROPAC.

Javier Isidro Mosquera

Javier Isidro Mosquera, que desempeña el cargo de Consejero Director General en Ibervalles, está al frente de su nuevo plan estratégico. Anteriormente, ha sido director de control de gestión, proyectos e inversiones de EUROPAC, donde lideró la elaboración de la estrategia de optimización y crecimiento de la división de embalaje compuesta de 15 centros productivos en Iberia, Francia y Marruecos y más de 1.500 empleados. Durante los años que permaneció en EUROPAC, Javier desarrolló entre otros, proyectos g*reenfield* para la puesta en marcha de dos centros fabriles en Lucena y Tánger.

Anteriormente, Javier Isidro Mosquera fue consultor senior de EY donde inició su carrera como auditor senior.

Javier ha cursado un MBA por el IESE en su programa GEMBA en convenio con la Universidad de Harvard y es licenciado en gestión empresarial y marketing por ESIC.

Ricardo de Guindos Latorre

Consejero Independiente de Ibervalles y Presidente de la comisión de nombramientos y retribuciones.

Licenciado en Ciencias Económicas y empresariales. Inspector de Hacienda del Estado desde 1982 solicitando en 1990 la excedencia voluntaria del Ministerio de Hacienda.

Actualmente es asesor fiscal en su propia firma.

Vicente Guilarte Gutierrez

Consejero Independiente de Ibervalles. Adicionalmente, es vocal del Consejo del Poder Judicial desde diciembre 2013. Asesor jurídico de la Universidad de Valladolid y Catedrático de Derecho Civil en la Universidad de Valladolid. Letrado-Director Asesoría Jurídica Del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Arbitro tanto en procedimientos españoles y en Cámara de comercio Internacional (ICC).

Luis Pedro Escaño Román

Consejero Independiente de Ibervalles y Presidente de la Comisión de Auditoria, es además Socio Director de Cauder S.L.P. donde ejerce como auditor desde 2003. Desde 2013 es Vocal del Consejo Directivo de REA-REGA Auditores y Presidente de la Comisión de auditoría del Ilustre Colegio de Economistas de Valladolid.

Fernando Posadas Moyano

En la actualidad es consejero y miembro de la Comisión de Auditoría de Ibervalles y forma parte de la comisión de auditoría y control. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en el Grupo Metales Extruidos donde desempeñó el cargo de Presidente Ejecutivo durante 10 años.

Diego Isidro Rincón

En la actualidad es consejero ejecutivo de la sociedad Bosques y Corretaje. Ha desarrollado gran parte de su carrera profesional en el área de la logística, desempeñando diferentes posiciones en One2One Logistics con anterioridad a ser nombrado Director de Desarrollo de Negocio y posteriormente Director de Ingeniería. Estudios de postgrado IESE MBA.

Beatriz Isidro Rincón

Su carrera profesional está vinculada al sector de seguros, donde ha desempeñado distintas responsabilidades.

Fernando José Sánchez-Girón González

En la actualidad, además de consejero y miembro de la Comisión de Auditoría en Ibervalles, S.A. es Gerente de Atramir69, S.L., cuya actividad principal es la gestión de inversiones financieras e inmobiliarias. Ha desarrollado gran parte de su carrera profesional en el Grupo METALES EXTRUIDOS, desempeñando posiciones en el departamento de logística y de riesgos comerciales. Posteriormente en el Grupo EUROPAC ha sido Director Corporativo de Compras y del área de Riesgos en España.

Esther Mosquera Isidro

En la actualidad es consejera y miembro de la Comisión de Auditoría y Control de Ibervalles, Administradora Única de Finca La Rinconada SL, y responsable de inversión de INVERMOSIS SL.

Su desarrollo profesional ha estado focalizado en la internacionalización de empresas y administraciones principalmente en los países de Marruecos, Estados Unidos y España.

Magali Balenzategui de Hoyos

En la actualidad es consejera de Ibervalles.

Magali ha tiene una amplia experiencia profesional internacional en el ámbito del Marketing y la comunicación, principalmente en el sector de la cultura con experiencia internacional.

Mª Amelia Isidro Rincón

En la actualidad es consejera de Ibervalles SL, Administradora Única de Aguasal SA y presidenta de Norforest SL

Con anterioridad formó parte del Consejo de Administración de EUROPAC

Desde 1993 ha estado vinculada profesionalmente al sector inmobiliario.

Carolina Isidro Pinedo

En la actualidad es directora general de Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas SL (Bodega Barcolobo), directora administrativa de Equipamientos e Instalaciones Industriales SL y consejera de Ibervalles.

Anteriormente ha trabajado, siempre en el ámbito de marketing y publicidad, en Europac, Movistar y PwC.

Jesús Palencia Isidro

Jesús Palencia Isidro es abogado “Of Counsel” en el despacho DLA Piper, oficina de Madrid, especializado en Mercantil, Fusiones y Adquisiciones, Gobierno Corporativo y Mercado de Valores ostentando la posición de “Legal director” del mercado de valores, con dilatada experiencia en materia societaria sobre todo en operaciones de mercado de valores.

Es consejero de Ibervalles, S.A y miembro de su Comisión de nombramientos y retribuciones.

Paloma Isidro Mosquera

Paloma Isidro Mosquera cuenta con una doble licenciatura en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid y un máster en Acción Solidaria

Internacional y de Inclusión Social por la Universidad Carlos III de Madrid. Actualmente Paloma Isidro es consejera y administradora única de Corporación Oudaloi, S.L., administradora única de Dehesa Cándalo S.L. y vicesecretaria del consejo de Ibervalles SOCIMI, S.L.

Anteriormente, trabajó como consultora en el área de Transaction Services del Departamento de Advisory en Grant Thornton, haciendo due diligence financieras desde el punto de vista de compra y venta, además de prestar apoyo en procesos de adquisiciones, ventas, financiación y salidas al MAB. Previamente a ello, pasó por el departamento Relaciones Institucionales en Santander Universities del Banco Santander en su sede de Londres, Reino Unido.

Inés Fernández Moreno

Inés Fernández Moreno es directora de la Asesoría Jurídica de la Sociedad Ibervalles SOCIMI S.A. Asimismo, es licenciada en Derecho por la Universidad San Pablo C.E.U, con un máster en Asesoría Jurídica y Fiscal de empresas constructoras e inmobiliarias y cuenta con más de 30 años de experiencia profesional en el ámbito del asesoramiento mercantil y procesal como abogado in-house en empresas del sector asegurador, industrial, constructor e inmobiliario. Actualmente ejerce el cargo de Secretaria del Consejo de Administración de la Sociedad.

Adicionalmente, se indica a continuación la trayectoria y perfil profesional del personal clave del equipo gestor de Ibervalles:

Santiago Barbero Ortega

Santiago Barbero Ortega, que desempeña el cargo de Director Técnico en Ibervalles, cuenta con una experiencia de 10 años como profesional del sector inmobiliario. Anteriormente, ha liderado la gestión de proyectos para clientes como Blackstone, Credit-Suisse, Patron Capital, KKR y Mutua Madrileña, donde ha liderado la ejecución de proyectos hoteleros y oficinas, principalmente.

Santiago es arquitecto por la Universidad de Navarra, habiendo cursado la especialidad de urbanismo. Además, ha obtenido distintas titulaciones superiores, destacando el máster en gestión y dirección de proyectos de la EAE Business School y el graduado como analista de negocio en la London School of Economics (LSE).

Bautista Díaz Alberdi

Bautista Díaz Alberdi, Director de Inversiones en Ibervalles, cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario de más de 8 años. Ha trabajado en el área de Asset Management y Capital Markets en CBRE y en el Departamento de Uso Terciario de Metrovacesa, principalmente desempeñando laborales de analista de inversiones inmobiliarias. Ha estado involucrado en transacciones con un volumen total por encima de 500€M en una tipología diversa de activos inmobiliarios primando en su mayoría activos de oficinas.

Bautista es licenciado de Administración de Empresas de la Universidad Católica Argentina, con un posgrado en Negocios Internacionales en la Universidad European School of Economics y ha desempeñado cursos en construcción de modelos, proyecciones financieras y valoraciones en el IEB.

César de Miguel Fernández

D. César de Miguel Fernández es un profesional con amplia experiencia en diferentes sectores entre los que destaca el inmobiliario, en el que cuenta con una experiencia de más de 20 años desempeñando diferentes puestos de responsabilidad financiera y de gestión, habiendo participado

en operaciones tanto corporativas como de inversión en toda tipología de activos, fundamentalmente de oficinas. Anteriormente a su incorporación a Ibervalles su carrera profesional se desarrolló en Grupo Lar. Actualmente desarrolla el cargo de director de Asset Management en Ibervalles.

César es Licenciado en CC Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Actuario de Seguros y ha cursado un SMP en la IE Business School.

Además, de acuerdo con la Circular 1/2020, se declara que no existen datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; ii) incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como que tampoco han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

Asimismo, se informa de que existe relación familiar de primer, segundo y tercer grado entre los siguientes miembros del órgano de administración y directivos de la Sociedad:

a) Enrique Isidro Rincón (Presidente del Consejo y Presidente del Comité Ejecutivo)
b) Fernando Isidro Rincón (Vicepresidente del Consejo de Administración)
c) Jose Miguel Isidro Rincón (miembro del Consejo de Administración)
d) Javier Isidro Mosquera (miembro del Consejo de Administración y Director General)
e) Diego Isidro Rincón (miembro del Consejo de Adiministración)
f) Mª Amelia Isidro Rincón (miembro del Consejo de Aminidtración)
g) Carolina Isidro Pinedo (miembro del Consejo de Aminidtración)
h) Jesús Palencia Isidro (miembro del Consejo de Aminidtración)

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con el artículo 26 de los Estatutos Sociales, el cargo de consejero dominical no será remunerado. Como excepción, los consejeros que tegan funciones directivas tendrán derecho a percibir, por el desempesño de sus funciones ejecutivas, una retribución que incluirá un componente fijo anual y, en su caso, un componente variable basado en el valor de los activos de la Sociedad.

En este sentido, los Contratos correspondientes al presidente ejecutivo (D. Enrique Isidro Rincón) y a los dos consejeros ejecutivos (D. José Miguel Isidro Rincón y D. Fernando Jesús Isidro Rincón) que fueron aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 18 de mayo de 2022 y serán sometidos a aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, establecen el régimen retributivo e indemnizatorio de dichos consejeros, que se resumen en los términos siguientes (a efectos aclaratorios, los términos son comunes a los tres contratos salvo por cuanto se refiere a la retribución inicial que es la descrita a continuación para cada uno de ellos):

i) Régimen de retribución

i.i) Retribución inicial: el presidente ejecutivo tiene una retribución inicial igual a 100.000 euros, cantidad que en el caso de los dos consejeros ejecutivos es de 50.000 euros cada uno de ellos. Esta cantidad tiene carácter de anticipo de la retribución anual que les corresponde y, en consecuencia, se restará de la cantidad devengada como retribución anual conforme a lo descrito a continuación.

i.ii) Retribución anual: el importe de la retribución anual agregada del presidente y los consejeros ejecutivos se determina en atención a la suma de (i) el 0,5% del GAV de la Sociedad; más (ii) un 20% del exceso de rentabilidad sobre el 6,5% que obtenga la Sociedad durante el ejercicio de que se trate y está sometida a las siguientes reglas:

a) La cantidad agregada se distribuye entre el presidente y consejeros ejecutivos según acuerdo por mayoría de ellos.

b) La retribución anual se fija en el mes de febrero de cada año, sobre la base del cierre del ejercicio anterior, procediéndose al abono de la cantidad que corresponda.

c) Se entiende por "GAV" el gross asset value según este quede reflejado en las cuentas anuales y el informe de gestión de cada ejercicio, que serán objeto de auditoría.

d) Se entiende por "Rentabilidad" de un ejercicio el resultado de dividir: (A) la variación experimentada por el NAV de la Sociedad desde el 31 de diciembre del ejercicio inmediatamente anterior hasta el 31 de diciembre del ejercicio en cuestión; más dividendos, reservas u otras distribuciones a los accionistas realizadas por la Sociedad durante el ejercicio en cuestión; menos los ingresos netos derivados de cualquier aumento de capital durante el ejercicio en cuestión; entre (B) el NAV a 31 de diciembre del ejercicio inmediatamente anterior al ejercicio en cuestión.

e) Se entiende por "NAV" el net asset value según este quede reflejado en las cuentas anuales y el informe de gestión de cada ejercicio, que serán objeto de auditoría.

f) En caso de terminación del contrato unilateralmente por la Sociedad, no basado en un incumplimiento del presidente o consejero de que se trate, éste tendrá derecho a la parte proporcional de la retribución anual hasta la fecha de efectivo cese.

i.iii) Otros conceptos retributivos: con carácter adicional, el presidente y los consejeros ejecutivos tienen derecho a: (i) dieta de asistencia a cada reunión del consejo por importe de 3.000 euros; (ii) seguro de vida y accidentes; (iii) seguro de salud para su unidad familiar; (iv) seguro de responsabilidad civil y defensa jurídica; y (iv) uso de vehículo, todo ello en base a las políticas de la Sociedad.

ii) Régimen indemnizatorio en caso de extinción

El presidente y consejeros ejecutivos tienen derecho a indemnización en los siguientes supuestos y por las siguientes cuantías:

ii.i) Extinción por mutuo acuerdo: se estará a lo pactado entre la Sociedad y el presidente o consejero de que se trate.

ii.ii) Extinción por voluntad de la Sociedad: si no está basado en el incumplimiento grave y culpable del presidente o consejeros ejecutivos de sus obligaciones, éstos tendrán derecho a percibir:

a) En caso de incumplimiento del preaviso de tres meses, el importe correspondiente a la retribución inicial durante dicho plazo;

b) El resultado de multiplicar por dos todas las cantidades brutas percibidas por cualquier concepto, en metálico o especie, en los doce meses completos anteriores.

Se equipará a este supuesto, con el mismo derecho indemnizatorio, el caso de desistimiento del presidente o consejeros ejecutivos basado en el incumplimiento grave y culpable de sus obligaciones por la Sociedad.

ii.iii) Extinción por cambio de control: en caso de cambio de control de la Sociedad el régimen será el siguiente:

a) Se entiende por cambio de control la adquisición por alguna persona (individualmente o concertada con otras) de un 50% del capital (o 30% en caso de admisión a negociación en el mercado regulado).

b) El presidente o consejeros ejecutivos tendrán derecho a resolver el contrato dentro del plazo de seis meses desde el efectivo cambio de control (sin necesidad de preaviso), en cuyo caso tendrán derecho a percibir el importe descrito en el apartado 2.2 b) anterior.

c) Además, y con independencia de la permanencia o no del presidente o consejeros ejecutivos en la Sociedad, tanto en su condición de consejero o de accionista, en su caso, tendrán derecho a percibir de forma agregada una compensación equivalente a un 5% del mayor valor entre (a) el NAV de la Sociedad (según se define en apartado 1.2 anterior) a fecha del último día del semestre más próximo al que se produzca el Cambio de Control, (b) el valor de liquidación de la Sociedad, y (c) el precio pagado por las acciones de la Sociedad en la operación que haya resultado en el cambio de control de la Sociedad. Este importe se distribuirá entre el presidente y consejeros ejecutivos según acuerdo por mayoría de ellos.

ii.iv) Extinción por fallecimiento, incapacitación o incapacidad: el Contrato se extinguirá automáticamente y se reconoce al presidente o consejeros ejecutivos, o a sus herederos, el derecho a percibir la parte de la retribución anual que le hubiese correspondido por los meses en que hubiera estado en activo, así como el derecho a percibir las cantidades que en concepto de retribución hayan quedado diferidas o pendientes de pago.

La distribución del conjunto de la retribución entre los consejeros ejecutivos es potestad de los propios consejeros ejecutivos.

Respecto de los consejeros independientes, en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 8 de junio de 2019, su retribución quedó determinada en la cantidad fija de 30.000 euros anuales más 5.000 euros por pertenencia a cada comisión delegada del consejo.

Finalmente, la dieta de asistencia a cada reunión del Consejo de Administración está fijada, por el repetido acuerdo de Junta General de Accionistas, en la cantidad de 3.000 euros por consejero.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene contratos de alta dirección, ni establecidos, a favor de consejeros, sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones. Asimismo, durante el ejercicio 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 y alta dirección de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni cláusulas de garantía o blindaje para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

iii) Importe de la remuneración pagada

Durante los ejercicios 2020 y 2021 los miembros del Consejo de Administración que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe 209 miles de euros y 373 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, el cargo de Presidente Ejecutivo ha percibido una remuneración de 92 miles de euros en el ejercicio de 2021 (0 euros en el ejercicio de 2020).

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 50,84% a fecha del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra una tabla resumen de los consejeros y directivos de la Sociedad que, directa o indirectamente, ostentan una participación en el capital social de la Sociedad:

Accionista	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta	Total
D. José Miguel Isidro Rincón	3.865.918	14,49%	-	14,49%
D. Diego Isidro Rincón	3.006.288	11,27%	-	11,27%
D. Fernando Jesús Isidro Rincón	2.084.519	7,64%	0,07%	7,71%
Dª. Beatriz Isidro Rincón	1.903.933	7,14%	-	7,14%
Dª. María Amelia Ángela Isidro Rincón	1.521.554	5,63%	0,08%	5,71%
D. Enrique Isidro Rincón	960.418	3,51%	0,09%	3,60%
Dª. Carolina Isidro Pinedo	180.583	0,68%	-	0,68%
D. Jesús Palencia Isidro	53.271	0,20%	-	0,20%
D. Javier Isidro Mosquera	9.029	0,03%	-	0,03%
Dª Esther Mosquera Isidro	3.000	0,01%	-	0,01%

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

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

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

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

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad dispone de siete (7) empleados, distribuidos en las siguientes categorías:

Categoría	**Empleados**
Directivo	4
Categoría	Empleados
Titulados o graduados superiores	0
Administrativos y otros	3
Total	7

La distribución por sexos de los empleados de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Categoría	**Hombres**	**Mujeres**
Directivo	100%	0%
Titulados o graduados superiores	100%	0%
Administrativos y otros	0%	100%
Total	**71%**	**29%**

La totalidad de empleados de Ibervalles ejercen sus funciones desde las oficinas localizadas en el domicilio de la Compañía en Alcobendas, Madrid.

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 40 accionistas con participación directa, así como un total de 18.051 acciones en autocartera. De esta manera, la Sociedad cumple con los requisitos de difusión accionarial de BME Growth. La estructura accionarial de la sociedad es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Jose Miguel Isidro Rincón	3.865.918	14,49%	0%	14,49%
Diego Isidro Rincón	3.006.288	11,27%	0%	11,27%
Marta Isidro Rincón	2.942.952	11,03%	0%	11,03%
Blanca Martín Pérez	2.875.117	10,77%	0,09%	10,86%
Manuel Isidro Rincón	2.626.268	9,85%	0%	9,85%
Fernando Isidro Rincón	2.037.405	7,64%	0,07%	7,71%
Beatriz Isidro Rincón	1.903.933	7,14%	0%	7,14%
Pilar Isidro Rincón	1.676.213	6,28%	0%	6,28%
María Amelia Isidro Rincón	1.500.474	5,63%	0,08%	5,70%
Accionistas minoritarios (31)	4.222.732	15,84%	0,09%	15,93%
Autocartera	18.059	0,07%	0%	0,07%
Total	**26.674.359**	**100%**	**0,33%**	

Cabe destacar que los accionistas principales no tienen distintos derechos que el resto de los accionistas ya que todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Además, cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

2.21. Declaración sobre el Capital circulante

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

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a

negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (ver Anexo VIII del presente Documento Informativo).

2.23. Factores de riesgo

El negocio y las actividades de Ibervalles están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Ibervalles, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que Ibervalles podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de Ibervalles es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento Informativo. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión, en relación con las acciones de Ibervalles.

2.23.1 Riesgos operativos y del sector

Riesgos derivados de la gestión por parte de Ibervalles

Los activos inmobiliarios propiedad de Ibervalles (tanto de manera directa como indirecta a través de sus sociedades participadas), se encuentran gestionados internamente por el equipo gestor de Ibervalles. En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación del equipo gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia del equipo gestor, no existe garantía de que éste vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores.

Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad del equipo gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en la Política de Inversión de la Compañía (ver apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo) y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse

que el equipo gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del equipo gestor (o de cualquier otro equipo gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgos vinculados a la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su expansión global a un gran número de países (incluido España), motivó que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevase la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote vírico a pandemia internacional. Para hacer frente al impacto económico y social de la pandemia del COVID-19, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la pandemia del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. El estado de alarma posteriormente declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, fue aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y prorrogado hasta 9 de mayo de 2021 mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre.

En la actualidad, tanto en España como en Portugal, debido a los elevados porcentajes de vacunación y la disminución en la gravedad de las incidencias de la enfermedad, las Autoridades Sanitarias han levantado la gran mayoría de las restricciones y han decidido tratar los contagios como una enfermedad común lo cual mitiga la incertidumbre del impacto de la pandemia a medio y largo plazo en la actividad económica en el ámbito de actuación de Ibervalles.

No obstante, en el caso de que la evolución de la pandemia se revierta en un futuro y las autoridades adoptasen de nuevo medidas restrictivas de forma generalizada, el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad podría experimentar, en términos generales, (i) una reducción de los niveles de ocupación de los inmuebles, y (ii) un aumento de los costes de mantenimiento debido a las nuevas medidas de higiene y desinfección requeridas para mitigar nuevos contagios. Estos hechos podrían tener un impacto material adverso en (i) la solvencia de los arrendatarios con los que Ibervalles y/o las sociedades participadas mantienen suscritos contratos de arrendamiento; (ii) la duración de los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios, pudiendo dar lugar a la resolución anticipada de los mismos, (iii) la ausencia de generación de renta variable en aquellos contratos de arrendamiento que la contemplen; y (iv) la identificación de nuevas oportunidades de inversión, especialmente en cuanto a su capacidad de alcanzar los objetivos de retornos marcados por la Sociedad.

En consecuencia, si la tendencia de la evolución de la pandemia se revirtiese y dicha reversión se mantuviese en el tiempo, podría tener un efecto sustancialmente negativo, tanto a corto como a largo plazo, en el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad, así como en la valoración de los activos inmobiliarios de Ibervalles.

Riesgo geopolítico derivado de la escalada militar en Ucrania

La fortaleza de los mercados de capitales podría verse afectada por la escalada militar que se está desenvolviendo en Ucrania. En el contexto del enfrentamiento que está teniendo lugar desde el año 2014 en la región, la península de Crimea se adhirió a la Federación de Rusia y se proclamaron la República Popular de Donetsk y la República Popular de Luhansk. Este conflicto, conocido como la "Guerra del Donbás" ha desembocado finalmente en el inicio de una invasión por parte de la Federación de Rusia el pasado 24 de febrero de 2022. A la fecha del presente Documento Informativo, las hostilidades bélicas están en curso.

Las tensiones derivadas de tal enfrentamiento bélico se han trasladado, en forma de sanciones, a la Unión Europea (**UE**), a los países integrantes de la Organización del Tratado del Atlántico Norte (**OTAN**), y a otros países y organizaciones. En el marco de la respuesta de la comunidad internacional, varias jurisdicciones han impuesto sanciones contra la Federación de Rusia (así como ciertas personas físicas y jurídicas) que afectan a múltiples sectores y, especialmente, el financiero, la deuda pública, los mercados de capitales, las exportaciones e importaciones, el transporte aéreo, el transporte marítimo, el comercio de ciertos productos, los sistemas de pagos, etc. Por su lado, la Federación de Rusia ha implementado, de forma recíproca, sanciones que afectan, en general, a los mismos sectores. Como resultado de lo anterior, los mercados de capitales se están viendo afectados por decisiones de carácter político.

Adicionalmente, dado el carácter exportador de la economía de la Federación de Rusia (especialmente en el mercado de las materias primas y los combustibles) no es posible prever el efecto en la economía de la Unión Europea y de España. La inflación, el crecimiento económico, y el precio de la electricidad y de los combustibles podrían verse severamente afectados en los países en los que opera la Sociedad, España y Portugal, resultando, por tanto, en un empeoramiento de la situación económica general en la que opera el Emisor y; en última instancia, podría tener un efecto material adverso en la condición financiera y en los flujos de caja del Emisor.

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

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

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

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

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

Los intereses de los accionistas mayoritarios podrían diferir de los del resto de accionistas, de manera que los accionistas mayoritarios podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros accionistas y potenciales accionistas de la Sociedad. Los accionistas

con una participación superior al 5% son titulares conjuntamente del 84,40% del total del capital social de la Sociedad. Asimismo, los accionistas indicados son parte de un contrato de accionistas cuyos acuerdos se detallan en las secciones 3.4 y 3.5 del presente Documento Informativo. La composición accionarial de la Sociedad se detalla en el apartado 1.7 del presente Documento Informativo.

Riesgos de operaciones vinculadas

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

Concentración de clientes

A 31 de diciembre de 2021, el 44,0% de los ingresos del Emisor provenían de 5 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2021 el número de clientes ascendió a 94.

A 30 de abril de 2022, el 54,8% de los ingresos del Emisor provenían de 5 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2021 el número de clientes ascendió a 82.

Riesgos vinculados al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos.

Ibervalles cuenta, a fecha del presente Documento Informativo, con 94 inquilinos. Podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.

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

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

Riesgos vinculados a la concentración geográfica de mercado.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que el grueso de los activos (9 activos, 61,0% del GAV) se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas en Madrid o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos vinculados a reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones que fuera negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo o valoración del Emisor.

Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad

Nivel de endeudamiento y riesgo de tipo de interés

A 31 de diciembre de 2021 y según las cuentas anuales consolidadas auditadas, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 44.282 miles de euros y unos gastos financieros de776 miles de euros al 31 de diciembre de 2021, ascendiendo su Deuda Financiera Neta a dicha fecha a 7.178 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021 el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 34,1%. A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad está obligada por un covenant acordado en los contratos de financiación que aparecen detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. El covenant implica el mantenimiento por parte de la Sociedad de una ratio mínima de Patrimonio Neto / Deuda Bancaria de 1,0 veces (a 31 de diciembre de 2021 dicha ratio es de 2,5 veces). En el caso que la Sociedad no pudiera cumplir con sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y/o la ejecución de las garantías otorgadas para cada una de ellas.

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

A fecha del presente Documento Informativo, todos los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,4% anual. En un contexto macroeconómico de subidas de tipos de interés puede derivarse un impacto negativo por el incremento del coste de financiación en los resultados del Emisor.

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

A la fecha del presente Documento Informativo, Ibervalles tiene hipotecados siete (7) activos inmobiliarios destinados al arrendamiento. La deuda hipotecaria asciende a un total de 44.974 miles de euros a 31 de diciembre de 2021. En caso de que Ibervalles incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Ibervalles. El detalle de los préstamos hipotecarios a 31 de diciembre del 2021 se especifica en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo.

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

Riesgos asociados al sector inmobiliario

Ciclicidad del sector

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

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

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

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

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

Riesgo de competencia

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

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

Es posible que los grupos y sociedades con los que Ibervalles compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Ibervalles.

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

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

Grado de liquidez de las inversiones

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

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

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

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

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas

(las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por BME Growth) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.2 Riesgos ligados a las acciones

Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 emitido por Gloval Consulting. A tal fin, la Sociedad ha tomado en consideración hipótesis relativas, entre otras, al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgos ligados a la valoración de la cartera inmobiliaria

A la hora de valorar la cartera inmobiliaria, Gloval Consulting ha asumido hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Asimismo, con relación a los ingresos, Gloval Consulting ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados) o de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados) o los gastos de mantenimiento normalizados de los activos.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. En futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera de la Sociedad, dando lugar a una minusvalía. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gloval Consulting, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de Ibervalles.

Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de

liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que puede resultar difícil encontrar liquidez a su inversión en la Sociedad, así como que el valor de su inversión puede aumentar o disminuir.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores, a la fecha del presente Documento Informativo, tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 29 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 4.159.070 acciones, que representan un 15,58% del capital social de Ibervalles con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 23.041 miles de euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.8 de este Documento Informativo) una combinación de 100.000 euros en efectivo y 18.051 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 100.183 euros, considerando el precio de referencia por acción de 5,55 euros. Dichas acciones representan un 0,07% del capital social de Ibervalles.

Recomendaciones del buen gobierno corporativo

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener BME Growth la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

2.23.3 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgo derivado del incumplimiento del requisito de inversión del régimen SOCIMI

Conforme a la legislación vigente, al menos el 80% de los activos de una SOCIMI deben estar integrados por (i) inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) terrenos para la promoción; o (iii) participaciones en entidades cualificadas (en adelante “Activos Aptos”). Las SOCIMI que opten al

régimen cuentan con un periodo de dos años a contar desde el ejercicio en el que ejercitan dicha opción para cumplir el requisito de inversión mencionado, que recibe la denominación de "Test de activos". Tras el periodo transitorio de dos años, conforme a la doctrina administrativa vigente, existe un periodo de subsanación de un año adicional para los incumplimientos del "Test de activos".

A fecha del presente Documento Informativo, Ibervalles incumple el test de activos del régimen SOCIMI, siendo el porcentaje de inversiones en Activos Aptos del 78,48%, inferior al 80%. Si bien el plazo del que dispone Ibervalles para el cumplimiento del "Test de activos" se extiende hasta el 31 de diciembre de 2023, en caso de no alcanzar el porcentaje de inversión en Activos Aptos que exige la normativa vigente perdería la condición de SOCIMI. La pérdida de la condición de SOCIMI supondría para Ibervalles la no aplicación del régimen fiscal especial con efecto retroactivo al ejercicio en el que se solicitó la aplicación de dicho régimen, pudiendo derivarse un efecto material adverso en la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgos asociados a cambios normativos que afectan al negocio de Ibervalles

La actividad de Ibervalles está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a Ibervalles a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Además, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales, encargadas de conceder tales autorizaciones.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

El régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado

Con fecha 21 de septiembre de 2020 y con efectos desde 1 de enero de 2020, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 25 de septiembre de 2020.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales

españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en "Activos Aptos" de acuerdo con el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Asimismo, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del Régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del IS. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

Riesgos vinculados a que el régimen de SOCIMIs puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del IS (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del IRNR) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así

expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

Riesgos vinculados a régimen fiscal especial de SOCIMIs requiere la distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI en el propio período impositivo en el que se hayan obtenido los beneficios no distribuidos y la tributación por el régimen general a partir de dicho período impositivo. En ese caso, la Sociedad no podrá optar de nuevo por la aplicación del Régimen de SOCIMI en los tres años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo cual podría ralentizar su capacidad de crecimiento salvo que la Sociedad obtuviera nueva financiación, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

Además, existe la posibilidad de que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos y distribuciones de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez (por ejemplo, debido a diferencias temporales entre el cobro de efectivo y el reconocimiento de ingresos o el efecto de un eventual pago por amortización de deudas). Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que tomar dinero prestado, incrementándose sus costes financieros y reduciéndose su capacidad de endeudamiento. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

En cualquier caso, la capacidad de pago de cualquier dividendo u otra distribución dentro del plazo legal, dependerá principalmente de la capacidad de la Sociedad de generar beneficios y flujos de caja, así como de su capacidad para transferir de forma eficiente dichos beneficios y flujos de caja a los Accionistas. Asimismo, dependerá de un gran número de factores, incluyendo la capacidad de la Sociedad para la adquisición de activos adecuados, sus resultados operativos, su condición financiera, sus necesidades de efectivo, costes financieros y resultados netos de las ventas de sus activos, restricciones legales y regulatorias y factores adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar relevantes en un determinado momento.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (participación igual o superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%).

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante a lo anterior, el artículo 40 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge la obligación de indemnización de los accionistas significativos en favor de la Sociedad en el caso de que devengue el gravamen especial del 19%. En particular, los Estatutos señalan que la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. Sin embargo, estas medidas no siempre son efectivas, de forma que, en el caso de que no lo fueran, el abono de los dividendos a los accionistas significativos podría generar un gasto para la Sociedad y, por tanto, una disminución de los beneficios para el resto de los accionistas.

Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos ejercicios fiscales.

Riesgos vinculados a la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

El artículo 40 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los accionistas de la Sociedad a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas.

En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por IS que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el IS que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

Riesgos vinculados a la venta de activos

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas consolidadas del periodo impositivo de cada ejercicio (tomando el resultado consolidado de la Sociedad y sus filiales) tengan la consideración de "rentas aptas", esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal ("**Test de Rentas**").

En este cómputo, se excluyen los ingresos derivados de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles siempre que la transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años del activo transmitido. Por lo tanto, a sensu contrario, las rentas procedentes de la transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social antes del transcurso del referido plazo, tendrían, con carácter general, la consideración de ingresos no aptos a los efectos del Test de Rentas. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMI. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

No obstante, y aun en el caso de que las rentas procedentes de dichas transmisiones hubieran superado el 20% de las rentas consolidadas del grupo, esto no habría supuesto la pérdida del régimen, dado que el potencial incumplimiento del Test de Rentas habría tenido lugar dentro del período transitorio. Del mismo modo, de realizarse ventas futuras en las mismas condiciones indicadas y que generasen rentas por encima del 20% de las rentas consolidadas del grupo (suponiendo por tanto el incumplimiento del Test de Rentas), dicha circunstancia no implicará la pérdida automática del régimen SOCIMI en el año del incumplimiento siempre que esto sea remediado en el año siguiente.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación

Con fecha de 18 de mayo de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Growth de MTF Equity.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Ibervalles está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 26.674.359 euros, representado por 26.674.359 acciones nominativas de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Growth, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 1/2020 de BME Growth dado que cuenta con 26 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 2.343.966 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 13.009 miles de euros, considerando el precio de referencia de 5,55 euros por acción acordado por el Consejo de Administración el 18 de mayo de 2022 y redondeado atendiendo a la normativa de contratación de BME Growth de BME MTF, que es, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El detalle accionarial de la Compañía se detalla en el apartado 2.20 del presente Documento Informativo.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMIs, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio social en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

i. Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.

ii. Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.

iii. Asistencia y voto en las Juntas Generales en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales e impugnación de los acuerdos sociales.

iv. Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

Con fecha 6 de junio los diez hermanos Isidro Rincón (considerando a cada uno de ellos, junto con su cónyuge y sociedades participadas al 100%, como un Grupo Accionarial), titulares en conjunto de un 91,21% del capital social de la Sociedad, han firmado un contrato de accionistas que regula determinadas materias relacionadas con futuras ampliaciones de capital de la Sociedad, el ejercicio de los derechos de voto, el órgano de administración y el mantenimiento de las acciones de la Sociedad, comprometiéndose a ejercitar sus derechos de voto tanto en junta general como, en su caso, en el Consejo de Administración, conforme a lo pactado en el contrato de accionistas.

Los términos principales de dicho contrato de accionistas son los siguientes:

A) Ampliaciones de capital

En atención al plan de inversiones de la Sociedad vigente en cada momento, la totalidad de los Grupos Accionariales aportará, en conjunto, hasta una cantidad agregada de 199.000.005,00.-€ mediante ampliaciones de capital en las que se aplicarán las siguientes reglas:

- Los importes correspondientes a cada Grupo Accionarial pueden ser desembolsados total o parcialmente por cualquiera de los integrantes del Grupo Accionarial o por sus descendientes, distribución que deberán comunicar al representante del órgano de administración al menos con cinco (5) días de antelación a la fecha límite de desembolso.
- En caso de que alguno de los Grupos Accionariales renuncia a su derecho a suscribir las acciones que le corresponden, lo comunicará al órgano de administración de tal forma que puedan ser suscritas por

el resto de Grupos Accionariales (en proporción en caso de más de un Grupo Accionarial interesado) y, a falta de suscripción por otros Grupos Accionariales se suscribirá de manera incompleta.
- A estos efectos cada Grupo Accionarial se compromete a renunciar a sus derechos y, en su caso, transmitir sus derechos de suscripción a aquellos Grupos Accionariales que suscriban las acciones no suscritas, en la medida necesaria para cumplir los términos anteriores.

B) Ejercicio de los derechos de voto

Durante un plazo de cinco años desde la firma del contrato (es decir hasta el 6 de junio de 2027) los Grupos Accionariales han acordado ejercitar sus derechos de voto en sede de junta general de tal forma que el sentido del voto de todos ellos será el definido por la mayoría simple del capital representado por éstos.

C) Gobierno corporativo

Los accionistas firmantes del contrato de socios han acordado que la Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración integrado por 16 consejeros (actualmente integrado por los miembros que se indican en el apartado 2.18.2 del presente documento), así como:

- Cada Grupo Accionarial tendrá derecho a designar a un consejero dominical y habrá tres consejeros independientes y tres ejecutivos.
- Se mantendrán como consejeros ejecutivos D. Enrique Isidro Rincón (Presidente ejecutivo), D. Fernando Isidro Rincón (Vicepresidente ejecutivo) y D. José Miguel Isidro Rincón (Consejero ejecutivo), que estarán remunerados conforme se indica en el apartado 2.18.3 del presente documento.

Los acuerdos anteriores relativos al órgano de administración quedarán sin efectos desde el momento en el que se hayan desembolsado los importes previstos en el apartado A) anterior, de tal forma que desde ese momento serán los órganos sociales los que acuerden la composición y tamaño del Consejo de Administración de acuerdo con sus reglas de gobierno.

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth

Los Grupos Accionariales se han comprometido a mantener las acciones de las que son titulares, así como las que sean suscritas en ampliaciones de capital, sin enajenarlas, gravarlas o disponer de ellas, durante un plazo de tres años, es decir hasta el 6 de junio de 2025, salvo que la transmisión tenga lugar a favor de otro Grupo Accionarial (o accionista adherido vinculado a un Grupo Accionarial) o a favor de la Sociedad para su autocartera.

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 18 de mayo de 2022, acordó, por unanimidad, la modificación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Growth. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, y sin perjuicio de las modificaciones estatutarias mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo, los artículos 45, 46 y 47 regulan la obligación de los accionistas de comunicar las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, la obligación de comunicación de la suscripción de pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación, respectivamente. El contenido de dichos artículos es el siguiente:

"45. COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

45.1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

45.2. Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

45.3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

45.4. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME GROWTH.

46. COMUNICACIÓN DE PACTOS PARASOCIALES

46.1. Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.
46.2. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME GROWTH.

47. EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

47.1. En el supuesto de que la Junta General de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

47.2. La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado."

Por su parte, el artículo 10.2 de los estatutos sociales regula los requisitos exigibles a las transmisiones que puedan dar lugar a un cambio de control:

10.2. Supuesto especial de transmisiones en caso de cambio de control. La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones."

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

El régimen de funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad está contemplado en los artículos 13 a 23 de los Estatutos Sociales, de los que cabe destacar los aspectos indicados a continuación:

(i) Convocatoria de la Junta General de Accionistas (artículo 15)

15. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

1. *La Junta General habrá de ser convocada por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.*
2. *El órgano de administración podrá convocar la Junta General siempre que lo considere oportuno para los intereses sociales y estará obligado a hacerlo cuando la junta haya de reunirse con el carácter de Junta General ordinaria; y cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, un cinco por ciento del capital social.*
3. *En caso de que la Sociedad cuente con una página web corporativa creada, inscrita y publicada de conformidad con lo previsto en la ley y en estos Estatutos, la Junta General se convocará mediante anuncio publicado en ella. En caso contrario, la Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.*
4. *Entre la fecha de publicación del anuncio de convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir, al menos, un plazo de un mes.*
5. *El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como cualquier otro extremo que deba indicarse de conformidad con la ley aplicable."*

(ii) Asistencia y representación a la Junta General de Accionistas (artículo 18)

"18. ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

1. *Podrán asistir a la Junta General los titulares de acciones que las tuvieren inscritas en el correspondiente libro-registro de acciones nominativas con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General.*
2. *El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente. La Junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización.*
3. *Los accionistas podrán hacerse representar en las reuniones de Junta General por medio de otro accionista, de su cónyuge, ascendientes o descendientes o de persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional o que ostente poder especial conferido en documento público para cada Junta. Estas circunstancias se acreditarán mediante la presentación de la documentación que pruebe suficientemente la relación de que se trate. Si no consta en documento público, la representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada Junta."*

(iii) Adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas (artículo 23)

"23. MODO DE ADOPTAR LOS ACUERDOS

1. *Cada acción presente o representada en la Junta General da derecho a un voto.*
2. *Con carácter general, los acuerdos se adoptarán por la mayoría cualificada del 60% de los votos correspondientes a las acciones en que se divide el capital social. No se computarán los votos en blanco.*

3. *Una vez sometido un asunto a votación y realizado el escrutinio de los votos, el Presidente proclamará el resultado, declarando, en su caso, válidamente adoptado el acuerdo."*

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 1 de julio de 2022, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro de mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**") con carácter previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity y su normativa de desarrollo (las "**Normas de Contratación**").

El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020 de BME Growth.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y 18.051 acciones de la Sociedad (equivalentes a 100.183 euros a un precio de referencia de 5,55 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que los mismos excediesen de las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

La Sociedad designó el 13 de enero de 2022 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2020 de BME Growth, de 30 de julio. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

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

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

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

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

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

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

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

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Growth:

i. Bivaltasa Gloval Consulting, S.L., con domicilio profesional en calle Eucalipto, 33 28016 Madrid, y CIF B87410700, ha emitido un informe de valoración del capital de la Compañía con fecha 10 de mayo de 2022 de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021.

Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VII del presente Documento Informativo. La sociedad pertenece al mismo grupo que Gloval Valuation, S.A.U.

ii. Gloval Valuation, S.A.U., con domicilio profesional en Avenida de Manoteras, 44 28050 Madrid, y CIF A28903920, ha emitido:

a. Un informe con fecha 4 de febrero de 2022 de valoración de los activos propiedad de la Compañía situados en España a 31 de diciembre de 2021. Dicho informe se adjunta en el Anexo VI del presente Documento Informativo.

b. Un informe con fecha 14 de marzo de 2022 de valoración del activo "Hotel Vía Castellana", localizado en Madrid (España), adquirido en enero de 2022, que se adjunta en el Anexo VI del presente Documento Informativo. La valoración se realiza con referencia al 31 de diciembre de 2021.

c. Un informe con fecha 30 de abril de 2022 de valoración de los activos "Edificio Acalá" y "Edificio Josefa Valcarcel", localizados en Madrid (España), adquiridos en mayo de 2022, que se adjunta en el Anexo VI del presente Documento Informativo. La valoración se realiza con referencia al 30 de abril de 2022 con ocasión de su posterior adquisición por parte de la Sociedad.

iii. Prime Yield Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda., con domicilio profesional en Avenida Columbano Bordalo Pinheiro 75, 1070-061 Lisboa (Portugal), con CIF 507235452. Prime Yield es una filial de Gloval Valuation domiciliada en Portugal, quien emite por delegación de la anterior un informe con fecha 19 de abril de 2022 de valoración del activo "Edificio Alexandre Herculano", localizado en Lisboa (Portugal), a 31 de diciembre de 2021. Dicho informe se adjunta en el Anexo VI del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Ibervalles en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

(i) Uría Menéndez Abogados, S.L.P. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Growth y ha elaborado la due diligence legal, societaria y de la cartera de activos de Ibervalles SOCIMI, S.A. de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 1/2020 de BME Growth.

(ii) BDO Consultores, S.L.P ha participado como asesor financiero en la elaboración de la due diligence financiera, incluyendo el análisis de suficiencia de capital circulante en virtud del cual el Consejo de Administración de Ibervalles SOCIMI, S.A. realiza su declaración al respecto (ver apartado 2.21).

.

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus curricula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020 de BME Growth.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021

ANEXO III Cuentas Anuales individuales de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021

ANEXO IV Cuentas Anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020

ANEXO V Cuentas Anuales individuales de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020

ANEXO VI Informes de valoración de los activos de la Compañía

ANEXO VII Informe de valoración independiente de la Compañía

ANEXO VIII Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE595042832020
Fecha: 25-09-2020
Hora: 12:18:25
Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: GC022 - Presentar solicitud o comunicación
Procedimiento: GC02 - Procedimiento para el reconocimiento de beneficios fiscales de carácter rogado
Asunto: COMUNICACIÓN OPCION REGIMEN FISCAL ESPECIAL SOCIMI (ART8 LEY 11/2009)

Datos del interesado

NIF: A08186611
Nombre / Razón social: IBERVALLES SA

Datos de contacto

Teléfono: 617844405
Correo electrónico: cbas@irg10.es

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño (bytes)	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	2020.09.25 NOTIFICAC AEAT OPC REG SOCIMI con Anexos fdo.pdf	2020 09 25 NOTIFICAC AEAT OPC REG SOCIMI CON ANEXO	1803665	SHA-1	7B0E7676D7EA535AE29E343335531BAE556B8BFE	XNPXZREDARCCSMEE

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **FVWRXLNHEGXMVL5W** en www.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

IBERVALLES

Avda. Bruselas 7
28108 Alcobendas
Tel.: +34 914 901 871
Fax: +34 916 620 430

A LA DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.

D. Enrique Isidro Rincón, mayor de edad, con N.I.F. nº 9287476-F y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de Bruselas, 7, 28108 Alcobendas, Madrid, actuando en su condición de Presidente de la entidad IBERVALLES, S.A. domiciliada en Avda. de Bruselas, 7, 28108 Alcobendas, Madrid, con N.I.F. nº: A-08186611, comparece, y como mejor proceda,

EXPONE:

PRIMERA.- Que la entidad a la que represento se dedica a la actividad económica inmobiliaria, estando dado de alta en el censo del Impuesto sobre Actividades Económicas, epígrafe: *861.2 - ALQUILER LOCALES INDUSTRIALES.* Se adjunta como Anexo 1, certificado censal

SEGUNDA.- Que de conformidad con los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, desea acogerse al régimen fiscal de las SOCIMI, tal y como ha sido adoptado por la junta general de accionistas de carácter extraordinario en su sesión Universal celebrada por videoconferencia en fecha 21 de septiembre de 2020. Se adjunta, como Anexo 2 de la presente notificación, certificado donde queda recogido el citado acuerdo.

TERCERA.- Que, por todo cuanto antecede, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.1 de la citada Ley, dentro del plazo establecido, mi representada solicita de esta Administración tributaria la aplicación del régimen fiscal especial citado para el periodo impositivo que finalice con posterioridad a esta comunicación y en lo sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al mismo.

Por lo expuesto, **SOLICITA:** Que se tenga por presentado, en tiempo y forma, y se sirva admitir el presente escrito, junto con la documentación que le acompaña y, en mérito a su contenido, tenga por formulada comunicación de la opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI de acuerdo a lo señalado en el artículo 8 de la citada Ley 11/2009, de 26 de octubre.

En Alcobendas, Madrid a 25 de septiembre de 2020.

Fdo.: D. Enrique Isidro Rincón
IBERVALLES, S.A.

A LA DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.

- ANEXO 1 -

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

Delegación Especial de MADRID

Administración de ALCOBENDAS

CL RUPERTO CHAPI, 30
28100 ALCOBENDAS (MADRID)
Tel. 913685355

Nº de Remesa: 00002660010

Nº Comunicación: 2066605015585

IBERVALLES SA
AVDA BRUSELAS (DE) 7
28108 ALCOBENDAS
MADRID

CERTIFICADO DE SITUACIÓN EN EL CENSO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE LA AEAT

Nº REFERENCIA: **20207126448**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

Conforme a los datos que obran en la AEAT,

CERTIFICA QUE:

N.I.F./N.I.E.: **A08186611** NOMBRE/RAZÓN SOCIAL: **IBERVALLES SA**

DOMICILIO FISCAL: **AVDA BRUSELAS (DE) NUM 7**
28108 ALCOBENDAS (MADRID)

* Está dado de **ALTA** en el censo de Actividades Económicas de la AEAT correspondiente al ejercicio **2020** tal y como se indica a continuación:

Actividad nº **1** Referencia **846054780547.3**

Grupo o epígrafe/sección IAE: **861.2 - ALQUILER LOCALES INDUSTRIALES**

Tipo de actividad: **Empresarial** Tipo de cuota: **Nacional**

Fecha de alta: **01/01/1994**

Y para que conste a los efectos oportunos,

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 22 de septiembre de 2020. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación EZHCH6D93XUKYCRM** en www.agenciatributaria.gob.es.

- ANEXO 2 -

IBERVALLES

Avda. Bruselas 7
28108 Alcobendas
Tel.: +34 914 901 871
Fax: +34 916 620 430

Doña Inés N. Fernandez Moreno, Secretario no consejero del Consejo de Administración de **IBERVALLES, S.A.,**

CERTIFICA

Que en el libro de actas de la Sociedad, consta la relativa a la reunión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, la cual se celebró con carácter de universal el 21 de septiembre de 2020 a las 14:00h por videoconferencia, asegurándose la autenticidad y la conexión plurilateral en tiempo real con imagen y sonido de los asistentes -a través de enlace a la plataforma Teams - de la que resulta:

Fecha: 21 de septiembre de 2020

Modo: la reunión de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía Mercantil **IBERVALLES, S.A.**, se celebró por videoconferencia a través de la plataforma Teams con carácter de Universal por encontrarse previamente conectados todos los accionistas, quienes al amparo de lo previsto en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**LSC**"), acordaron constituirse en Junta General Universal Extraordinaria para tratar los asuntos del Orden del Días que a continuación se transcribe, que igualmente acordaron por unanimidad establecer.

ORDEN DEL DÍA

1. *Acogimiento al régimen juridico de SOCIMI, y opción por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*
2. *Delegación de facultades*
3. *Redacción, lectura y aprobación del acta*

La videoconferencia fue múltiple, en tiempo real, y con imagen y sonido directo y en remoto del Presidente y Secretario con la totalidad de accionistas, lo que permitió la debida identificación física de todos los asistentes a la Junta y garantizar su autenticidad.

Actuó como Presidente Don Enrique Isidro Rincón, presidente del Consejo y asimismo, asistido, en calidad de Secretario, por el Secretario no Consejero de la compañía Doña Inés de las Nieves Fernández Moreno, quienes verificaron el cumplimiento de los requisitos legales y estatutarios para la celebración de la sesión y declararon la válida constitución de citada Junta General con el carácter de Extraordinaria y Universal por videoconferencia.

Acuerdos: Los accionistas, tras deliberación y **por unanimidad**, adoptaron entre otros los siguientes acuerdos que no los excluyen:

"PRIMERO. - ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN JURIDICO DE SOCIMI, Y OPCIÓN POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL ESTABLECIDO POR LA LEY 11/2009, DE 26 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULAN LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

IBERVALLES

Avda. Bruselas 7
28108 Alcobendas
Tel.: +34 914 901 871
Fax: +34 916 620 430

Se acuerda el acogimiento de la Sociedad, IBERVALLES, S.A al régimen jurídico de SOCIMI, acordándose asimismo optar por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, que se encuentra establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la misma.

En cumplimiento del citado artículo 8 también se acuerda comunicar a la AEAT dicha opción, mediante presentación, con anterioridad al 30 de septiembre de este año, del pertinente escrito comunicando a la Delegación Especial de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, por ser el correspondiente al domicilio social y fiscal de la sociedad, que la Junta general de Accionistas de la entidad ha ejercitado la opción por el régimen fiscal especial, obligándose a cumplir, en los plazos que la normativa establece para ello, todos los requisitos, de inversión, mercantiles y de otra índole, exigidos legalmente para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

SEGUNDO.- DELEGACIÓN DE FACULTADES

Se acuerda facultar tan ampliamente como sea necesario al Presidente, Vicepresidente, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración, para que cualquiera de ellos indistintamente pueda acudir, en su caso, ante el Notario de su elección, con el objeto de elevar a públicos los presentes acuerdos y, en general, realizar cualquier acto que precise a estos efectos, pudiendo suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes hasta llegar a la definitiva inscripción de los mismos en el Registro Mercantil correspondiente, pudiendo asimismo adaptarlos a la calificación verbal o escrita del Sr. Registrador, introduciendo, a tales fines, todas las modificaciones y correcciones de errores que tenga por conveniente.

TERCERO. - REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA

Y no habiendo más asuntos que tratar, ni solicitado el uso de la palabra por ninguno de los asistentes, se levanta la sesión y se procede a la redacción y lectura de la presente Acta a todos los asistentes, quienes manifiestan su conformidad.

A continuación, el acta es firmada por la Secretario y se remite, a través del programa de firma electrónica Signaturit, al Presidente y a cada uno de los accionistas asistentes en la presente Junta General, para que, en prueba de su absoluta conformidad, procedan a la firma de la presente Acta."

Y para que conste, y surta los efectos oportunos, expide la presente certificación, con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid, a 24 de septiembre de 2020.

Vº Bº DEL PRESIDENTE	EL SECRETARIO
Don Enrique Isidro Rincón	Doña Inés N. Fernández Moreno

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021

Ibervalles, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021
Informe de Gestión Consolidado

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

A los accionistas de Ibervalles, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado de 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 2021, 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

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 62% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.d.1, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 19.776 miles de euros, según lo descrito en la nota 7 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 130.033 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.d.1 y 7 de la memoria consolidada adjunta.

El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, 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 2021 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.

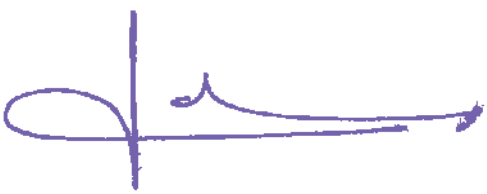
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo.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



Rafael Pérez Guerra (20738)

13 de mayo de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/12287
96,00 EUR

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

IBERVALLES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2021

BALANCE CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Activo No Corriente		166.456	183.740
Inmovilizado Intangible	6	**7**	**7**
Inmovilizado material	6	**175**	**266**
Mobiliario		101	117
Equipos informáticos		7	7
Elementos de transporte		66	142
Inversiones inmobiliarias	7	**130.033**	**96.971**
Inversiones contab. por el método de la particip.	8	**24.674**	**73.908**
Inversiones financieras no corrientes	9	**10.883**	**11.946**
Fianzas y depósitos constituidos	9	**332**	**289**
Activos por impuestos diferidos	14	**353**	**353**
Activo corriente		43.787	2.735
Administraciones Públicas	9-14	633	821
Clientes y deudores varios	9-10	427	401
Otros activos financieros corrientes	9	5.624	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	37.103	1.514
TOTAL ACTIVO		210.244	186.476

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio Neto		160.161	129.041
Patrimonio neto atribuible a la soc. dominante	12	**145.815**	**116.768**
Capital social		26.674	23.514
Prima de emisión		88.087	73.747
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		20.091	33.766
Rdo. del ejercicio atribuib. a la sociedad dominante		10.962	(14.260)
Participaciones no dominantes	12	**14.346**	**12.274**
Pasivo no corriente		46.848	44.413
Deudas con entidades de crédito	9	42.749	40.198
Fianzas y depósitos recibidos	9	841	759
Pasivos por impuestos diferidos	14	3.258	3.455
Pasivo corriente		3.235	13.021
Deudas con entidades de crédito	9	1.533	7.353
Deudas con socios	9	-	4.010
Fianzas y depósitos recibidos	9	4	4
Proveedores y acreedores varios	9-13	1.573	1.544
Administraciones Públicas	9-14	125	110
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		210.244	186.475

Las notas 1 a 24 en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (expresado en miles de euros)

	Nota	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	16	**5.866**	**6.062**
Ingresos por arrendamientos		5.750	5.988
Ingresos por prestación de servicios		116	75
Var. del valor razonable de las inversiones inmobil.	7	**19.776**	**(14.475)**
Gastos de explotación		**(4.256)**	**(4.258)**
Gastos de Personal	16	(947)	(688)
Servicios exteriores	16	(2.893)	(2.673)
Tributos	16	(330)	(362)
Otros gastos de explotación	16	66	(401)
Pérdidas por enajenación de activos	7	(29)	(20)
Dotación amortización	6	(123)	(114)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		21.386	(12.670)
PARTIC. EN RTDOS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	8	3.525	(2.740)
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.	8	(13.231)	-
RESULTADO FINANCIERO		(728)	(2.200)
Deterioro de instrumentos financieros	9	-	(1.659)
Resultado Enajenación Instrumentos financieros		-	175
Ingresos financieros	16	47	94
Gastos financieros	16	(776)	(810)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.952	(17.611)
Impuesto de Sociedades	14	198	5.577
RESULTADO NETO CONSOLIDADO		11.150	(12.033)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		**10.962**	**(14.260)**
Resultado atribuido a socios externos		**188**	**2.227**
Resultado básico por acción (Euros)		**0,42**	**(0,61)**
Resultado diluido por acción (Euros)		**0,42**	**(0,61)**

Las notas 1 a 24 en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (expresado en miles de euros)

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	2021	2020
Resultado Neto Consolidado		11.150	(12.033)
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	9	585	(185)
Efecto impositivo		-	46
Total ingresos y gastos impututados directamente al patrimonio neto consolidado		585	(139)
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		11.735	(12.172)

Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la sociedad dominante	**11.547**	**(14.399)**
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos	**188**	**2.227**

Las notas 1 a 24 en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (nota 12)	Rdo.del ejercicio	Patrimonio neto atribuible a la sociedad dominante	Participac. no dominantes	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2020	**23.514**	**73.747**	**28.701**	**5.204**	**131.167**	**10.047**	**141.214**
Resultado neto consolidado	-	-	-	(14.260)	**(14.260)**	2.227	**(12.033)**
Otro resultado global del periodo	-	-	(139)	-	**(139)**	-	**(139)**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(139)	(14.260)	**(14.399)**	2.227	**(12.172)**
Distribución del resultado	-	-	5.204	(5.204)	-	-	-
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**23.514**	**73.747**	**33.766**	**(14.260)**	**116.768**	**12.274**	**129.041**
Resultado neto consolidado	-	-	-	10.962	**10.962**	188	**11.150**
Otro resultado global del periodo	-	-	585	-	**585**	-	**585**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	585	10.962	**11.547**	188	**11.735**
Distribución del resultado	-	-	(14.260)	14.260	-	-	-
Aumentos de capital	3.160	14.340	-	-	**17.500**	1.884	**19.384**
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**26.674**	**88.087**	**20.091**	**10.962**	**145.814**	**14.346**	**160.160**

Las notas 1 a 24 en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (en miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.968	8.268
Resultado neto consolidado		(11.150)	(12.033)
Ajustes al resultado		(9.387)	18.972
- Dotación a la amortización	6	123	114
- Pérdidas por enajenación de activos	7	29	20
- Resultado enajenación Inversiones Consol. Método Participación	8	13.231	-
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	(19.776)	14.475
- Participación en rdos. Sociedades Consol. Método Participación	8	(3.525)	2.740
- Resultado enajenación Instrumentos Financieros	9	-	(175)
- Deterioro de instumentos financieros	9	-	1.659
- Gastos financieros	16	776	810
- Ingresos financieros		(47)	(94)
- Impuesto de Sociedades	14	(197)	(5.577)
Cambios en el fondo de maniobra		206	1.247
- Administraciones Públicas cuentas a cobrar	14	187	(138)
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	14	15	(66)
- Clientes y deudores varios	10	(26)	1.543
- Proveedores y acreedorees varios	13	29	(92)
Cobros / (Pagos) impuesto de sociedades		-	83
- Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades	14	-	83
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		22.246	(22.954)
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6	(12.051)	(110)
- Reformas de inmuebles y adquisición de inmovilizado	6-7	(1.324)	(6.900)
- Enajenación de inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6-7	62	137
- Inversión en instrumentos de patrimonio	9	(3.314)	(5.547)
- Inversión en sociedades dependientes	-	-	-
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas	-	-	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio	9	538	252
- Cobro de créditos	9	4.430	0
- Otorgamiento de créditos y depósitos bancarios	9	(5.624)	(407)
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	8	(11.189)	(10.380)
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	8	50.717	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		11.376	9.945
Instrumentos de patrimonio		19.384	-
- Ampliaciones de capital	12	19.384	-
Instrumentos de pasivo financiero		(8.008)	9.945
- Suscripción deudas con entidades de crédito	9	2.563	31.453
- Devolución deudas con entidades de crédito	9	(5.833)	(24.761)
- Suscripción deudas con Socios	9	-	4.010
- Devolución deudas con Socios	9	(4.010)	-
- Cobro de intereses	11	47	94
- Pago de intereses	9	(776)	(810)
- Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros	9	-	(41)
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		35.590	(9.741)

Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio	**1.514**	**11.255**
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio	**37.103**	**1.514**

Las notas 1 a 24 en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021

1. Actividad e Información general sobre el Grupo

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

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

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

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

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

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

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

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

Las Sociedad dominante es matriz de un grupo de sociedades desde la adquisición de 74,02% de las unidades de participación de Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario (en adelante IMOTUR), que se consolida por el método de integración global al 31 de diciembre de 2021.

El ámbito de actuación del Grupo en el ejercicio 2021 y 2020 se centra en España y Portugal.

a) Régimen regulatorio

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

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

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

ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte del Grupo de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de

bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se cumplirán todos los requisitos en este periodo de 2 años por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SociedadesAnónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI")en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".8
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil españolaque resulte de aplicación.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las

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

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

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2020 fueron formuladas el 26 de marzo de 2021 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 30 de junio de 2021.

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, junto con las cuentas anuales individuales de 2021 y las consolidadas de 2020, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 30 de marzo de 2022 y se espera que sean aprobadas por los accionistas sin modificación.

b) Uso de estimaciones

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones

independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

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

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

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad dominante han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 7) de cara a reflejar el valor demercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2020 - "Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Impuesto sobre las ganancias

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

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

Acuerdos conjuntos y control conjunto

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

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

c) Normas, modificaciones e interpretaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2021:

- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".
- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9".
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

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

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto".
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato".
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual".
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020.
- NIIF 17 "Contratos de seguros".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".

- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa".

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

d) Normas de registro y valoración

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

d.1) Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material e intangible

Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo

como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

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

La metodología principal utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es el método de capitalización de ingresos, que consiste en la capitalización de ingresos netos estimados de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone una capitalización de los ingresos actuales a lo largo de un periodo explícito determinado, junto con el valor presente del valor de salida, el cual se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección. El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima aplicando el Método de Mercado, mediante la obtención del valor razonable de comparables ajustado con rentabilidades de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito. . La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

En la nota 7 se incluye información detallada de las yields aplicadas.

Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

Inmovilizado material

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

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

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

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

d.2) Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario:

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

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

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

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

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;

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

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

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

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

Cuando el Grupo es el arrendador:

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

d.3) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

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

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

Valoración posterior

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

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para

los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Cancelación

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

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

Intereses recibidos de activos financieros:

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros:

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

crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

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

d.4) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

Valoración posterior

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

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

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de

reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

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

Préstamos y créditos

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

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

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

Cancelación

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

d.5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

d.6) Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Ibervalles estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Ibervalles en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de

ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

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

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

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

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

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

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

d.8) Información financiera por segmentos

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

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

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

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

Como se menciona en la nota 15, el Grupo centra su actividad en una tipología homogénea de activos (inmuebles destinados a alquileres de oficinas) que se encuentran ubicados el mismo área geográfica (Península Ibérica), habiendo considerado que gestiona un único segmento

d.9) Ingresos y gastos

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

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

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

d.10) Transacciones con partes vinculadas

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

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

d.11) Acciones propias

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

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

d.12) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

d.13) Indemnizaciones por despido

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

d.14) Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la

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

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

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

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

d.15) Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

Resultado diluido por acción

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

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

e) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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

f) Principios de consolidación

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

1. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Ibervalles y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6) siguiente.
2. Los resultados del período de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

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

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

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

   a. Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

   b. La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada del ejercicio. A 31 de diciembre de 2021 Inmotur, Fundo Especial de Investimento Imobiliario Fechado consolida por el método de integración global (ver Nota 1).

Acuerdos conjuntos

El Grupo aplica la NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos. Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo la NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que sean clasificados como negocios conjuntos (ver nota 2.b)

g) Estacionalidad

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo de terminado el 31 de diciembre de 2021.

3. Distribución de resultados y gestión de capital

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

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

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos,

el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 12). De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. Cálculo del valor razonable

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

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

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada período. Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota Inversiones inmobiliarias (Nota 7).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
31/12/2020				
Activos valorados a valor razonable				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	96.971	-	-	96.971
- Inv. contab. por el método de la partic. (Nota 8)	73.908	-	-	73.908
- Inversiones financieras no corrientes (Nota 9)	5.362	5.362	-	-
- Total	**176.241**	**5.362**	**-**	**170.879**
Pasivos valorados a valor razonable				
- Pasivos valorados a valor razonable	-	-	-	-
- Total	-	-	-	-
31/12/2021				
Activos valorados a valor razonable				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	130.033	-	-	130.033
- Inv. contab. por el método de la partic. (Nota 8)	24.674	-	-	24.674
- Inversiones financieras no corrientes (Nota 9)	6.073	6.073	-	-
- Total	**160.781**	**6.073**	**-**	**154.708**
Pasivos valorados a valor razonable				
- Pasivos valorados a valor razonable	-	-	-	-
- Total	-	-	-	-

No hubo traspasos entre niveles durante los ejercicios 2021 y 2020.

5. Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

	31/12/2021	31/12/2020
- Rdo. Atrib. a los acctas de la sociedad dom.	10.962	(14.260)
- Número medio de acciones en circulación	25.797.104	23.514.148
Resultado básico por acción	**0,42**	**(0,61)**

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias

potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

6. Inmovilizado intangible y material

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

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es como sigue:

	31/12/20	Altas	Bajas	31/12/21
Mobiliario	187	-	-	187
Hardware	15	1	-	16
Elementos de transporte	205	-	(91)	114
TOTAL COSTE	406	1	(91)	317
Mobiliario	(70)	(15)	-	(86)
Hardware	(7)	(2)	-	(9)
Elementos de transporte	(63)	(18)	33	(47)
TOTAL AMORT. ACUMULADA	(141)	(35)	33	(142)
VALOR NETO CONTABLE	266	(33)	(57)	175

7. Inversiones inmobiliarias

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

Los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se presentan en Anexo II.

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y 31 de diciembrede 2021 y entre el 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020, se muestra enla siguiente tabla:

	Inversiones Inmobiliarias
Saldo 31/12/2019	**104.793**
Adquisiciones de Inmuebles	110
Reformas (Capex)	6.855
Retiros	(311)
Variación del valor razonable	(14.475)
Saldo 31/12/2020	**96.971**
Adquisiciones de Inmuebles	12.051
Reformas (Capex)	1.324
Retiros	(89)
Variación del valor razonable	19.776
Saldo 31/12/2021	**130.033**

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

"Reformas (Capex)" incluye en 2021 y 2020 el coste de las reformas y mejoras que se han llevado a cabo, principalmente, en los inmuebles de Avenida de Bruselas 7 de Alcobendas, Porto Pi 8 de Palma de Mallorca y Alexandre Herculano 50 de Lisboa.

"Adquisiciones de inmuebles" incluye en 2021 la adquisición de la 6ª planta del Edificio Alexandre Herculano, 50 (Lisboa) así como la adquisición del Edificio Valentín Beato 22 (Madrid).

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	31/12/21	31/12/20
Ingresos por arrendamientos	5.750	5.988
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(1.638)	(1.323)
TOTAL	**4.112**	**4.665**

(*) Excluye gastos de estructura

b) Pólizas de seguro

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y Portugal y disponen de pólizas de seguro que cubren los riesgos a que están sujetos.

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capítulo "ingresos por arrendamientos" proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 16).

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

Cobros futuros mínimos	31/12/2021	31/12/2020
Menos de un año	3.718	4.705
Entre uno y cinco años	7.860	10.681
Más de 5 años	1.422	517
TOTAL	13.000	15.903

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

d) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 corresponde al valor de mercado estimado por en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	**102.964**	**130.033**	**90.914**	**96.971**

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

flujos de caja no fuesen directa o indirectamente observables con fiabilidad, se ha utilizado directamente el Método de la Comparación o el método del Coste de Reposición.

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

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

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

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

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

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 31 de diciembre de 2021, se han utilizado tasas comprendidas entre un 2,80% y un 6,00% (entre un 3,5% y un 8,0% % a 31 de diciembre de 2020).

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

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

2020	Tasa de descuento	
	+ 0,25%	- 0,25%
Impacto en activo	(1.830)	1.970
Impacto en Resultado antes de impuestos	(1.830)	1.970

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

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

(*) no se presenta el comparable de 2020 porque el experto independiente utilizó la metodología "Term and Reversion", que estima el valor terminal aplicando el método de mercado, motivo por el cual no es posible realizar un análisis de sensibilidad sobre la rentabilidad de mercado estimada a la fecha de finalización del periodo explícito (exit yield)

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

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

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

8. Inversiones consolidadas por el método de la participación

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

	Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	Almagro Capital Socimi, S.A.
Actividad principal	Alquiler de inmuebles de uso Hotelero	Adquisición, venta y alquiler de viviendas
Nacionalidad	Española	Española
% de participación		
01-12-19	24,8%	-
31-12-19	24,8%	-
31-12-20	23,2%	20,7%
31-12-21	-	21,5%

El movimiento experimentado en los ejercicios 2020 y 2021 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	Almagro Capital Socimi, S.A.	TOTAL
Adiciones del ejercicio	1.240	9.140	10.380
Retiros	-	-	-
Plusvalías/Minusvalías	-	-	-
Dividendos cobrados por el Grupo	-	-	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	(3.904)	1.163	(2.740)
Saldo 31/12/2020	**63.604**	**10.303**	**73.908**
Adiciones del ejercicio	74	11.114	11.189
Retiros	(50.717)	-	(50.717)
Plusvalías/Minusvalías	(13.231)	-	(13.231)
Traspasos	-	-	-
Dividendos cobrados por el Grupo	-	-	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	269	3.256	3.525
Saldo 31/12/2021	**(0)**	**24.674**	**24.674**

El 7 de Julio de 2021, la Sociedad dominante vendió la totalidad de las acciones que poseía de Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A. a un precio de 4€ por acción, habiendo reconocido una minusvalía en la cuenta de resultados consolidada por un importe aproximado de 13.231 miles de euros.

El detalle al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

Ejercicio 2021	Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	Almagro Capital Socimi, S.A.
Activos corrientes	-	27.678
Activos no corrientes	-	105.552
Pasivos corrientes	-	4.498
Pasivos no corrientes	-	13.929
Cifra de negocios	-	1.224
Resultado del ejercicio	-	16.353

Ejercicio 2020	Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	Almagro Capital Socimi, S.A.
Activos corrientes	31.416	19.232
Activos no corrientes	354.028	42.991
Pasivos corrientes	17.297	2.312
Pasivos no corrientes	94.054	10.094
Cifra de negocios	8.056	535
Resultado neto	(14.995)	5.123

9. Análisis de instrumentos financieros

a) Análisis por categorías

a.1) Activos financieros

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

	ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
Activo	31-12-21	31-12-20	31-12-21	31-12-20	31-12-21	31-12-20
Instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	27	564
Otros activos financieros	6.073	5.362	-	-	3.187	-
Créditos a otras entidades	-	-	1.595	6.021	-	-
Inversiones financieras no corrientes	**6.073**	**5.362**	**1.595**	**6.021**	**3.214**	**564**
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	332	289	-	-
Total activos financieros, no corrientes	6.073	5.362	1.927	6.309	3.214	564

	ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
Activo	31-12-21	31-12-20	31-12-21	31-12-20	31-12-21	31-12-20
Otros activos financieros corrientes	-	-	-	-	5.624	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: - Clientes y deudores varios (nota 10)	-	-	427	401	-	-
Total activos financieros, corriente	-	-	427	401	5.624	-

Las "Inversiones contabilizadas por el método de la participación" se desglosan en la nota 8.

"Otros activos financieros a largo plazo a valor razonable con cambios en otro resultado global" incluye, a 31 de diciembre de 2021, una participación del 2,33% en Árima Real Estate Socimi, S.A. (2,27% a 31 de diciembre de 2020).

En "Otros activos financieros no corrientes, a coste" se incluye el anticipo realizado para la compra de la sociedad Millenium Hotels, C220 (actualmentedenominada VC Plaza Castilla, S.L.).

El 9 de junio de 2021, la Sociedad dominante suscribió un acuerdo de compra del 100% de las participaciones de Millenium Hotels C220, S.L. con Millenium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A., propietaria del inmueble "Hotel Vía Castellana", mediante el cual se acordó la transmisión de la propiedad de dichas acciones a Ibervalles el 31 de enero de 2022 (véase nota 24 "hechos posteriores al cierre").

El precio de compra de las acciones se cerrará a la fecha de transmisión considerando un valor fijado en el acuerdo más unos ajustes que se corresponderán con el valor en libros a la fecha de transmisión de las acciones de determinados activos y pasivos de la sociedad propietaria del inmueble. A

31 de diciembre de 2021, Ibervalles había realizado un pago a cuenta de la adquisición al vendedor por importe de 3.187 miles de euros y había constituido un depósito en garantía del pago de las participaciones por importe de
23.594 miles de euros. Dicho depósito se encuentra materializado parcialmente en pagarés de empresas (ver nota 11), permaneciendo el resto del mismo clasificado en el capítulo "Otros Activos Financieros, a coste".

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

31/12/2021	Residences Turist Isly, S.A.
% participación	100%
Nacionalidad	Marroquí
Actividad principal	Promoción Inmobiliaria
Valor neto de la participación en libros	27
Capital	29
Reservas	-
Aportaciones Socios	-
Resultados ejercicios anteriores	(544)
Resultado ejercicio	(900)
Patrimonio neto	(1.416)

31/12/2020	Sociedade Inmobiliaria Baldío Paula, S.A.	Residences Turist Isly, S.A.	Percaneum 3 Servicios, S.L.
Porcentaje de participación	100%	100%	100%
Nacionalidad	Portuguesa	Marroquí	Española
Actividad principal	Caza y repoblamiento cinegético	Promoción Inmobiliaria	Compravento fincas rústicas
Valor neto de la participación en libros	358	27	180
Capital	150	28	180
Reservas	2	-	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	-
Aportaciones Socios	208	-	-
Resultados ejercicios anteriores	(498)	(413)	(3)
Resultado ejercicio	(354)	(118)	(3)
Patrimonio neto	(491)	(504)	174

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

	31/12/2021	31/12/2020
Percaneum 3 Servicios, S.L.	-	25
Residences Turist Isly, S.A.	3.051	3.051
Deterioro cto. Residences Turist Isly, S.A.	(1.659)	(1.659)
Sociedade Inmobiliaria Baldio Paula, S.A.	-	4.326
Suances Inversiones Biotech, S.L.	-	-
Promoción "El plantío" Alicante	204	204
Otros	-	74
Total créditos a otras entidades	**1.595**	**6.021**

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

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

a.2) Pasivos financieros

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

	PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE					
	Valor rzonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
PASIVO	31-12-21	31-12-20	31-12-21	31-12-20	31-12-21	31-12-20
Deudas con entidades de crédito	-	-	42.749	40.198	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	841	759	-	-
Total pasivos financieros, no corrientes	-	-	43.590	40.957	-	-

	PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
PASIVO	31-12-21	31-12-20	31-12-21	31-12-20	31-12-21	31-12-20
Deudas con entidades de crédito	-	-	1.533	7.353	-	-
Deudas con socios			-	4.010	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	4	4	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: - Proveedores y acreedores varios (nota 13)	-	-	1.573	1.544	-	-
Total pasivos financieros, corriente	-	-	3.110	12.911	-	-

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo firmó con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo:

- Préstamo con garantía hipotecaria de 5 inmuebles ubicados en España que supone una reestructuración de la financiación de la Sociedad dominante por importe de 29.607 miles de euros, con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado (véase nota 7). Dicho préstamo, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de 29.486 miles de euros, incluyendo la provisión de intereses, fue utilizado para restructurar la deuda con entidades de crédito con garantía hipotecaria suscrita en ejercicios anteriores.

- Línea de Crédito de 62.000 miles de Euros como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas.

- Línea de Crédito de 3.000 miles de euros para operativa diaria con un tipo de interés de mercado.

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

Adicionalmente el Grupo cuenta con otro préstamo de garantía hipotecaria cuyo saldo vivo a cierre de 2021 es de 10.914 miles de Euros, con vencimiento en enero de 2031.

Durante el ejercicio 2020, los accionistas concedieron un préstamo a la Sociedad dominante por valor de 4.000 miles de euros a un tipo de interés fijo anual del 1,40% que está clasificado como "Deudas con Socios" (Véase Nota 24).

El importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 44.282 y 47.551 a 31 de enero de 2021 y 2020, respectivamente.

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

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

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

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

b.1) Activos financieros:

Activos financieros 31/12/21	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	Años	Total
Créditos no corrientes:							
- Créditos empresas del grupo	-	-	-	-	-	1.595	1.595
- Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	332	332
Deudores comerciales	427	-	-	-	-	-	427
Otros activos corrientes	5.624	-	-	-	-	-	5.624
TOTAL (*)	6.051	-	-	-	-	1.927	7.978

(*) No se desglosan los 3.187 miles de euros del anticipo de la compra de Millenium Hotels C220, S.L. al considerarse como instrumento de patrimonio (nota 9a)

Activos financieros 31/12/20	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	Años	Total
Créditos no corrientes:							
- Créditos a otras entidades	-	83	4.326	-	-	1.612	6.021
- Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	289	289
Deudores comerciales	401	-	-	-	-	-	401
TOTAL	401	83	4.326	-	-	1.900	6.710

b.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros 31/12/21	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	Años Posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades bancarias	1.533	1.657	2.335	2.987	3.398	32.372	44.281
- Fianzas y depósitos recibidos	4	-	-	-	-	841	846
Acreed. Comerciales	1.573	-	-	-	-	-	1.573
TOTAL	3.110	1.657	2.335	2.987	3.398	33.214	46.700

Pasivos financieros 31/12/20	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	Años Posteriores	Total
Deudas:							
- Con entidades financieras	7.353	1.533	1.631	2.028	2.680	32.328	47.551
- Con socios	4.010	-	-	-	-	-	4.010
- Fianzas y depósitos recibidos	4	-	-	-	-	759	763
Acreed. comerciales	1.544	-	-	-	-	-	1.544
TOTAL	12.911	1.533	1.631	2.028	2.680	33.087	53.869

10. Clientes y deudores varios

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

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Además, la sociedad dominante tenía pagarés de empresas no asociados al depósito mencionado en el párrafo anterior por importe de 4.974 miles de euros, clasificados en "Otros activos financieros corrientes".

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

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

12. Patrimonio neto

a) Capital social y prima de emisión:

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad dominante era de 23.514 miles euros y estaba representado por 23.514.148 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad dominante es de 26.674 miles de euros y está representado por 26.674.359 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Con fecha 8 de abril de 2021 se autorizó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas una ampliación de capital por importe de 2.799 miles de euros con una prima de emisión de 12.701 miles de euros.

Con fecha 19 de julio de 2021 se autorizó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas una ampliación de capital por importe de 361 miles de euros con una prima de emisión de 1.639 miles de euros.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

b) Acciones Propias:

La Sociedad dominante no poseía acciones propias al cierre ni del ejercicio 2021 ni de 2020.

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores no distribuidos

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:

Reservas	31/12/21	31/12/20
Reserva Legal	1.578	1.578
Reservas en sociedades consolidadas	7.527	3.243
Otras reservas de la sociedad dominante	10.986	28.945
Total reservas	**20.091**	**33.766**

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

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

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

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

Reservas en sociedades consolidadas	31/12/21	31/12/20
Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario fechado)	6.431	92
Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	223	3.151
Almagro Capital Socimi, S.A.	872	-
Total reservas en sociedades consolidadas	**7.527**	**3.243**

d) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2021	2020
Base de reparto:		
PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(12.141)	(2.281)
Aplicación:		
Reserva legal		-
Rdos. negativos de ejerc. Ant. / Reservas	(12.141)	(2.281)
Dividendos		-
TOTAL APLICACIÓN	(12.141)	(2.281)

El 30 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2021 a resultados de ejercicios anteriores.

e) Valor neto de los activos por acción

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

NAV / Acción	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad dominante	145.815	116.768
Ajustes	-	-
NAV	145.815	116.768
Nº de acciones en circulación	26.674.359	23.514.148
NAV/Acción	5,47	4,97

13. Proveedores y acreedores varios

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria de explotación.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria consolidada en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo Medio de Pago	2.021	2.020
Periodo medio de pago a proveedores	48	44
Ratio de operaciones pagadas	49	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	6

Importe (euros)	2.021	2.020
Total pagos realizados	6.524	3.344
Total pagos pendientes	506	1.352

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 los Cuentas Anuales Consolidadas) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones 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 la Sociedad dominante 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.

14. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas (AAPP)

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

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

	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
31-12-20	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	821	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	110
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	3.455	-
	353	821	3.455	110

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

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

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2021.

A fecha de cierre de ejercicio 2021, se encuentra pendiente de adquirir firmeza una liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.007. Con fecha 16 de marzo de 2.020, el Tribunal Económico Administrativo Central dictó resolución desestimatoria a la reclamación interpuesta contra el acta de inspección por el Impuesto y período citado. En forma y plazo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional. Los administradores de la Sociedad dominante y sus asesores fiscales no consideran a fecha de cierrecomo necesaria su provisión.

c) Impuesto de Sociedades

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

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

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

Para la enajenación de activo adquiridos con anterioridad al 1 de Julio de 2015, la norma portuguesa aplica un régimen transitorio mediante el cual la parte de la plusvalía generada entre la fecha de adquisición y la fecha de entrada en

vigor del "Decreto Lei" tributa al régimen vigente hasta aquella fecha (a un tipo impositivo del 12,5%), estando exenta la plusvalía generada con posterioridad. La plusvalía generada se imputará a cada uno de los dos periodos siguiendo un criterio lineal. El Grupo registra los impuestos diferidos originados por la valoración a valor razonable de los activos de Imotur en el proceso de consolidación considerando los criterios del "Decreto Lei".

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Gasto por impuesto de sociedades	-	-
Ajustes de consolidación:		
- Impuesto diferido por valoración de activos a su valor razonable (NIC 40)	123	4.892
- Participación en resultados de sociedades consolidadas por el método de la participación	74	685
Impuesto de sociedades	**197**	**5.577**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestra a continuación:

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

	Soc. dominante	Soc. Consolidadas	TOTAL
Resultado Consolidado antes de impuestos	**6.505**	**124**	**6.629**
Diferencias permanentes (proceso consolidacion) (*)	-	-	-
Diferencias permanentes	65	(124)	**(59)**
Diferencias temporarias (proceso consolidación)	(5.250)	-	**(5.250)**
Diferencias temporarias	-	-	-
Aplicación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(1.000)	-	**(1.000)**
Base Imponible	**320**	**0**	**320**
Rentas netas exentas	-	(0)	**(0)**
Base Imponible ajustada	**320**	-	**320**
Tipo de gravamen	**25,0%**	**21,0%**	
Impuesto de sociedades corriente	**(80)**	-	**(80)**
Diferencias temporarias (**)	(5.250)	-	**(5.250)**
Tipo de gravamen	**25,0%**	**12,5%**	
Impuesto de sociedades diferido	**(1.313)**	-	**(1.313)**
Impuesto de sociedades	**(1.393)**	-	**(1.393)**

(*) Plusvalías generadas en proceso de consolidacion:
- Sociedad dominante --> durante periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con posterioridad a 01.07.2015

(**) Plusvalías generadas en proceso de consolidacion:
- Sociedad dominante --> con anterioridad a periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con anterioridad a 01.07.2015

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

"Diferencias Permanentes" y "Diferencias Temporarias" incluye, principalmente, gastos cuya deducibilidad no está permitida por las legislaciones fiscales donde operan las sociedades del Grupo (anticipadas o diferidas en el caso de las temporarias, y no recuperables en el caso de las permanentes).

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

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

El desglose de los "Pasivos por impuestos diferidos" y su movimiento a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

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

2.020	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. inmuebles Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participac.	Diferencias Amort.	Variac. VR Inversiones Financieras	Asign. a inm. precio de comb. de negocios	
Sociedad dominante						
Saldo Inicial	6.909	1.050	-	-	1.036	8.996
Altas	-	-	83	-	-	83
Bajas	(5.423)	(685)	-	(46)	-	(6.154)
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedad dominante	1.487	365	83	(46)	1.036	2.925
Sociedades consolidadas						
Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-
Altas	1.983	-	-	-	-	1.983
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	(1.453)	-	-	-	-	(1.453)
Saldo final Sociedades Consolidadas	530	-	-	-	-	530
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	**2.017**	**365**	**83**	**(46)**	**1.036**	3.455

La Sociedad dominante cuenta con bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre según detalle adjunto:

	Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar
2.010	2.577,6
2.011	0,9
2.012	0,2
2.013	0,1
2.014	2,5
Total	2.581,4

Dichas bases imponibles no han sido registradas como un activo fiscal en el Balance Consolidado.

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

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

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

Véase apartado siguiente

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

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

	31.12.20	Altas	31.12.21
Anteriores a aplicación régimen socimi	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo general	-	4.201	4.201
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	(2.281)	(17.422)	(19.703)
TOTAL RESERVAS	7.652	(13.220)	(5.568)

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

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

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

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

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

No aplicable, las sociedades del Grupo no han repartido dividendos

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

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

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

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

Véase Anexo 1

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

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

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

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

En los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se ha dispuesto de reservas por parte de la Sociedad dominante.

15. Información financiera por segmentos

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

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

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Ingresos por arrendamientos

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

	2021	%	2020	%
España	4.054	70,5%	4.282	71,5%
Portugal	1.696	29,5%	1.706	28,5%
TOTAL	5.750	100,0%	5.988	100,0%

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

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

Ingresos por prestación de servicios

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

b) Gastos de Personal

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

	2021	2020
Sueldos y salarios	809	634
Indemnizaciones	53	-
Seguridad social	84	53
TOTAL	947	688

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

	2021			2020		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	2	-	2	1	-	1
Titulados superiores	2	-	2	2	-	2
Administrativos y otros	-	3	3	-	2	2
TOTAL	4	3	7	3	2	5

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

c) Servicios exteriores

A continuación, se desglosan los gastos de servicios exteriores:

	2021	2020
Arrendamientos	105	92
Mantenimiento	126	97
Gastos de comunidad	439	454
Servicios profesionales independientes	1.538	1.786
Primas de seguros	62	40
Suministros	117	87
Publicidad	39	11
Servicios diversos	467	106
TOTAL	2.893	2.673

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

	2021	2020
De préstamos hipotecarios (notas 7 y 9)	721	765
De prestamos con partes vinculadas	5	-
De avales emitidos	4	4
Otros gastos financieros	46	41
TOTAL	776	810

17. Consejo de Administración y alta dirección

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2021 y 2020 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe de 373 y 209 miles de euros, respectivamente. El cargo de Presidente Ejecutivo ha percibido 92 miles de euros en 2021 (sin remuneración en 2020). A fecha de cierre de ejercicio 2021 y 2020 no tienenconcedidos anticipos o créditos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 ni el 31 de diciembre de 2020, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

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

18. Otra información

Pasivos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, distintos a los señalados en la nota 14 de las cuentas anuales consolidadas.

Avales

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante tiene contratado avales por importe de 592 miles de euros con entidades financieras de prestigio. A 31 de diciembre de 2020 tenía contratado avales por importe de 234 miles de euros.

19. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2021 y 2020 se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las operaciones con partes vinculadas de dichos ejercicios es el siguiente:

	2.020				2.021			
Partes Vinculadas	Ingresos	Venta de Inmueb.	Refact. Gastos	Gastos	Ingresos	Venta de Inmueb.	Refact. Gastos	Gastos
Atramir69, S.L.	-	141	-	-	-	-	-	-
Bosques y Corretaje, S.L.	20	-	-	-	4	-	-	1
Corporación Oudaloi, S.L.	1	-	-	77	-	-	-	2
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	1	-	-	30	2	-	-	20
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	6	-	-	18	-	-	-	-
Finca La Rinconada, S.L.	-	-	-	34	-	-	-	27
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	190	-	-	858	179	-	-	855
Norforest, S.L.	54	-	-	1.826	31	-	-	175
Simancas 120, C.B.	-	-	62	-	-	-	2	-
Win Soto, S.L.	1	-	-	332	1	-	-	50
Sociedad Imobiliaria Baldío de Paula	-	-	-	-	2	-	-	-

Almagro Capital Socimi S.A.	-	-	-	-	53	-	-	-
Millenium Hotels Real Estate I	-	-	-	-	36	-	-	-
Total	273	141	62	3.175	308	-	2	1.130

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

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

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

Los saldos a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 con partes vinculadas son los siguientes:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldos de Activo con Partes Vinculadas	**1.395**	**5.809**
Créditos a largo plazo	**1.392**	**5.718**
Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A. (Nota 8)	-	4.326
Residences Turist Isly, S.A. (Nota 9)	1.392	1.392
Clientes y Deudores	**3**	**8**
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	2	8
Simancas 120 C.B	1	-
Créditos a c/p e intereses	**0**	**83**
Crédito c/p Percaneum 3, S.L.	-	25
Intereses créditos c/p Sociedad Inmobiliaria Baldío de Paula	-	58

	31/12/2021	31/12/2020
Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas	**264**	**4.950**
Proveedores y Acreedores	**264**	**940**
Dehesa Cándalo S.L.	-	4
Winsoto, S.A.	-	56
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	-	3
Finca La Rinconada, S.L.	2	-
Norforest, S.L.	5	745
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	6
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	256	126
Bosques y Corretaje S.L.	1	-

Deudas a c/p e intereses	-	**4.010**
Cuenta corriente con socios (Nota 14)	-	3.999
Intereses deudas cuentas de socios	-	11

20. Políticas de gestión del riesgo

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

A 31 de Diciembre de 2021 y 2020, el Grupo cuenta con efectivo y disponibilidad de líneas de crédito suficientes para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Otros riesgos

El brote de la nueva cepa de Coronavirus (COVID-19) que la Organización Mundial de la Salud declaró Emergencia Sanitaria Internacional el pasado 30 de enero de 2020 ha impactado en los mercados financieros de todo el mundo, y el mercado inmobiliario español se ha resentido mediante una reducción del número de operaciones tanto de venta de inmuebles como de arrendamiento que plantea un escenario nunca visto antes en tiempos de paz.

La pandemia afecta a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes Cuentas Anuales Consolidadas, que se describen a continuación:

Riesgos:

Los riesgos asociados al COVID-19 que pueden impactar en el modelo de negocio de las sociedades inmobiliarias son los siguientes:

- Caída de la demanda de alquiler de oficinas y amenaza del teletrabajo.
- Disminución de la Valoración de activos inmobiliarios
- Materialización del riesgo de crédito por impago de rentas
- Tensiones de tesorería: falta de tesorería o limitación de acceso a liquidez en caso de impagos.

Gestión de los riesgos asociados al Covid

- Las ampliaciones de capital llevadas a cabo en 2019 y 2021 y la disponibilidad de las líneas de crédito permite mitigar los riesgos de liquidez y crédito asociados al COVID
- Dicha disponibilidad ha permitido negociar con los inquilinos que lo han necesitado aplazamientos en el pago de sus alquileres
- En la actualidad el Grupo está analizando la posible transformación de los espacios que comercializa para adaptarlos a los nuevos requerimientos de espacios con mayor disponibilidad de superficie por empleado y zonas de esparcimiento, que muy previsiblemente serán masivamente demandados tras la pandemia

- A 31 de diciembre de 2020 y 2021 el impacto de la pandemia en la ocupación de los inmuebles del Grupo no es significativo

21. Honorarios de auditores de cuentas

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

.

	2.021	2.020
Servicios de auditoría de cuentas	34	36
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	55	17
TOTAL	89	53

Del total de "Servicios de auditoría de cuentas", 31 miles de euros (2020: 33 miles de euros) corresponden a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. relativos a la auditoría de Ibervalles, S.A., mientras que 3 miles de euros (2020: 3 miles de euros) corresponden a BDO e Associados, SROC, Lda. relativos a la auditoría de Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario.

22. Medio Ambiente

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

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

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

23. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables al Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020, a excepción de lo desglosado nota 24.

24. Hechos posteriores al cierre

El 31 de enero de 2022 la Sociedad dominante ha formalizado y elevado a público la adquisición del 100% de las participaciones de Millenium Hotels C220, S.L., en la actualidad VC Plaza Castilla, S.L.U (Ver nota 9), desembolsando por el 100% de las participaciones 27.527 miles de euros, de los cuales ha retenido, en conformidad con el contrato de compraventa, un importe de 500 miles de euros para compensar posibles ajustes derivados de la revisión de los estados financieros de la sociedad adquirida, que será llevada en las próximas semanas por un experto.

Se prevé que la Sociedad dominante esté listada en BME Growth a mediados del 2022 en el cumplimiento de la ley SOCIMI.

ANEXO 1:

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

Fechas de adquisición participación Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	
Fecha	Nº de titulos
20/06/2019	12.385.538
16/10/2019	29.000
11/06/2020	100.000
24/06/2020	55.925
29/06/2020	100.000
Total a 31/12/20	12.670.463
15/03/2021	10.000
22/03/2021	9.291
29/07/2021	(8.189.754)
29/07/2021	(4.500.000)
Total a 31/12/21	-

Fechas de adquisición participación Almagro Capital Socimi, S.A.	
Fecha	Nº de titulos
16/07/2020	2.000
06/08/2020	1.000
17/09/2020	4.465
18/09/2020	4.386
22/09/2020	30.399
25/09/2020	12.735
28/09/2020	4.465
29/09/2020	4.386
16/10/2020	4.390
27/10/2020	4.390
29/10/2020	7.754.418

Fechas de adquisición participación Almagro Capital Socimi, S.A.	
Fecha	**Nº de titulos**
29/10/2020	1.750
23/11/2020	100.000
30/11/2020	200
01/12/2020	1.000
15/12/2020	1.200
16/12/2020	200
17/12/2020	1.000
Total 31/12/20	**7.932.384**
12/02/2021	200
25/02/2021	308.549
10/03/2021	15.535
12/04/2021	4.386
28/04/2021	69.852
30/04/2021	14.019
08/06/2021	64.599
28/06/2021	39.256
02/07/2021	25.000
05/07/2021	92.431
06/07/2021	220.000
07/07/2021	789
07/07/2021	3.000
07/07/2021	6.884.800
09/07/2021	47.800
09/07/2021	150
12/07/2021	32.760
14/07/2021	33.312
19/07/2021	14.646
19/07/2021	18.338
20/07/2021	20.354
21/07/2021	100.000
22/07/2021	40.000
23/07/2021	774
23/07/2021	10.000
26/07/2021	27.066
27/07/2021	5.836

Fechas de adquisición participación Almagro Capital Socimi, S.A.	
Fecha	Nº de titulos
27/07/2021	80.000
28/07/2021	20.000
28/07/2021	1.000
29/07/2021	92.940
30/07/2021	59.960
02/08/2021	10.000
03/08/2021	11.000
04/08/2021	12.000
04/08/2021	400
05/08/2021	18.764
06/08/2021	2.500
06/08/2021	9.064
09/08/2021	829
12/08/2021	1.029
17/08/2021	1.000
18/08/2021	800
19/08/2021	5.000
20/08/2021	2.700
24/08/2021	8.588
25/08/2021	3.554
30/08/2021	3.666
31/08/2021	1.000
01/09/2021	10.530
02/09/2021	9.804
03/09/2021	15.000
14/09/2021	28.000
15/09/2021	15.200
16/09/2021	6.800
18/10/2021	5.600
21/10/2021	52.600
02/11/2021	21.468
04/11/2021	20.000
16/11/2021	5.224
17/11/2021	28.000
18/11/2021	11.000

Fechas de adquisición participación Almagro Capital Socimi, S.A.	
Fecha	**Nº de titulos**
19/11/2021	5.776
06/12/2021	27.637
10/12/2021	40.000
15/12/2021	1.000
20/12/2021	50.000
23/12/2021	2.030
27/12/2021	47.970
28/12/2021	4.860
28/12/2021	10.000
30/12/2021	49.950
Total 31/12/21	**16.840.079**

Fechas de adquisición participación Árima Socimi, S.A.	
Fecha	**Nº de titulos**
01/04/2020	3.000
01/04/2020	263
01/04/2020	2.000
01/04/2020	2.000
02/04/2020	286
02/04/2020	2.000
02/04/2020	4.000
02/04/2020	1.500
03/04/2020	11.812
03/04/2020	2.000
03/04/2020	2.000
03/04/2020	14.782
03/04/2020	19
06/04/2020	155
06/04/2020	3.000
06/04/2020	3.000
09/04/2020	8.000
09/04/2020	2.000

14/05/2020	80.000
20/05/2020	1.826
21/05/2020	574
23/06/2020	564
25/06/2020	7.840
25/06/2020	1.400
26/06/2020	1.332
30/06/2020	50.000
30/06/2020	80
07/07/2020	770
07/07/2020	1.800
07/07/2020	105
08/07/2020	46
13/07/2020	10.000
14/07/2020	8.541
16/07/2020	6.000
20/07/2020	144
20/07/2020	5.000
21/07/2020	8.000
21/07/2020	1.612
22/07/2020	3.772
22/07/2020	10.000
23/07/2020	138
27/07/2020	3.000
31/07/2020	21
04/08/2020	5
06/08/2020	2.995
06/08/2020	3.000
06/08/2020	5.000
07/08/2020	2.852
07/08/2020	17.976
10/08/2020	786
07/09/2020	1.900
11/09/2020	19
14/09/2020	81
16/09/2020	200
16/09/2020	1.000
24/09/2020	183.317
29/09/2020	82

29/09/2020	55.741
30/09/2020	183
01/10/2020	434
01/10/2020	13.300
02/10/2020	316
02/10/2020	3.193
05/10/2020	5.124
05/10/2020	1.003
07/10/2020	4.854
09/10/2020	44
12/10/2020	789
13/10/2020	12
14/10/2020	39.813
27/10/2020	9.537
28/10/2020	532
28/10/2020	3.000
28/10/2020	3.000
29/10/2020	2.468
29/10/2020	3.000
02/11/2020	948
11/11/2020	2.000
11/11/2020	2.000
11/11/2020	1.052
09/12/2020	1.408
09/12/2020	814
09/12/2020	3.500
10/12/2020	4.278
11/12/2020	61
Total 31/12/20	**645.999**
04/01/2021	2.969
06/01/2021	4.900
07/01/2021	6.707
08/01/2021	923
Total 31/12/21	**661.498**

Anexo II

Datos de los inmuebles propiedad del Grupo

- A 31 de diciembre de 2021:

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

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

- A 31 de diciembre de 2020:

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

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

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Situación del Sector Inmobiliario

El volumen de inversión inmobiliaria en España se situó en 2021 en 12,75 mil millones de euros (+32% respecto a 2020), debido a la disminución del impacto negativo de la pandemia respecto al año anterior. Los precios de los inmuebles han seguido una tendencia creciente, debido a la escasez de oferta.

Por sectores, las oficinas y el retail tuvieron un comportamiento peor en 2021 respecto al el resto de sectores inmobiliarios. Los inversores se muestran más selectivos, priorizando los inmuebles que cumplen con criterios ESG (Environmental, Social, and Governance) en sus carteras.

Durante 2021 se cerraron en Madrid y Barcelona contratos de alquiler con una superficie total de 414.000 m2 y 300.000 m2, respectivamente (+22% y +39% respectoa 2020).

2. Evolución del Negocio

El Grupo ha registrado ingresos de 5.866 miles de euros, un resultado de explotación de 21.386 miles de euros y un resultado de 11.550 miles de euros. La ocupación media de los inmuebles durante el 2021 ha sido del 79%.

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha llevado a cabo las siguientes operaciones:

- Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Valentín Beato, 21 de Madrid por 6,8 millones de euros
- Adquisición de participaciones de Almagro Capital Socimi, S.A. y Arima Socimi, S.A., Socimis en las que ya participaba el Grupo con anterioridad, por un importe total de 11.241 miles de euros.
- Enajenación de la totalidad de las acciones que poseía el Grupo de la SOCIMI Millenium Hoteles Real Estate I Socimi, S.A., por un importe de venta de 50,7 millones de euros.

En 2021, el Grupo ha llegado a un acuerdo para la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad de Millenium Hotels C220, S.L. (en la actualidad VC Plaza Castilla, S.L.U), cuyo principal activo es el Hotel Via Castellana de Madrid, por un importe de 27.528 miles de euros. La operación se ha formalizado y desembolsado el 31 de enero de 2022 (véase Hechos Posteriores al Cierre).

3. Evolución Previsible

Se espera que la mejora prevista del crecimiento económico y de las tasas de empleo en sectores demandantes de oficinas, se trasladará a recuperación de la demanda de alquiler de las mimas. Este hecho, unido a la mejora del ratio de superficie por empleado exigido por los inquilinos tras la pandemia, permiten prever que el mercado de alquiler de oficinas vuelva a niveles prepandemia.

En este sentido, el Consejo de Administración del Grupo aprobó el 27 de Julio del 2021 el plan estratégico y de inversión para los próximos 5 años, cuya ejecución se iniciará a partir del 2022.

El plan estratégico contempla una inversión total de 306 millones de euros en oficinas con principal foco en oportunidades value-added en los mercados de Madrid, Barcelona y Lisboa.

Durante el año 2022 se prevé aumentar la ocupación media en 4% de los activos inmobiliarios en gestión, e incorporar a la cartera inmobiliaria activos por el valor de aproximadamente 90 millones de euros.

4. Estructura Organizativa y funcionamiento

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

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

Se prevé que la Sociedad dominante esté listada en BME Growth a mediados del 2022 en el cumplimiento de la ley SOCIMI.

5. Liquidez y Recursos de Capital

La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Durante el ejercicio 2021 se ha realizado una ampliación de capital de 17.500 miles de euros con vistas a acometer nuevas inversiones inmobiliarias directas e indirectas.

Asimismo, ha suscrito un préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición y reforma del nuevo inmueble situado en Madrid, calle Valentín Beato.

6. Riesgos Asociados a la Sociedad

Con carácter general, el Grupo está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado

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

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

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, se han firmado un nuevo préstamo con garantía hipotecaria con una primera fase a tipo de interés fijo (1,40%) y una segunda fase variable de mercado (Euribor 1 AÑO + 1,40%).

- Riesgo de crédito

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

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

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

- Riesgo de liquidez

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo cuenta con efectivo suficiente para hacer frente alos importes comprometidos.

7. Cuestiones relativas al Medio Ambiente:

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

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

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

8. Actividades de I+D+I:

El Grupo no ha incurrido durante el ejercicio 2021 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

9. Adquisición y/o enajenación de acciones propias

No se han realizado transacciones con acciones propias durante el ejercicio 2021.

10. Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010:

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

Periodo Medio de Pago	2.021	2.020
Periodo medio de pago a proveedores	48	44
Ratio de operaciones pagadas	49	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	6

Importe (euros)	2.021	2.020
Total pagos realizados	6.524	3.344
Total pagos pendientes	506	1.352

11. Plantilla media:

El número medio de empleados del Grupo en el ejercicio 2021 y 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2021			2020		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	2	-	2	1	-	1
Titulados superiores	2	-	2	2	-	2
Administrativos y otros	-	3	3	-	2	2
TOTAL	4	3	7	3	2	5

12. Hechos posteriores:

El 31 de enero de 2022 la Sociedad dominante ha formalizado y elevado a público la adquisición del 100% de las participaciones de Millenium Hotels C220, S.L., en la actualidad VC Plaza Castilla, S.L.U (Ver nota 9), desembolsando por el 100% de las participaciones 27.527 miles de euros, de los cuales ha retenido, en conformidad con el contrato de compraventa, un importe de 500 miles de euros para compensar posibles ajustes derivados de la revisión de los estados financieros de la sociedad adquirida, que será llevada en las próximas semanas por un experto.

Se prevé que la Sociedad dominante esté listada en BME Growth a mediados del 2022 en el cumplimiento de la ley SOCIMI.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de la sociedad Ibervalles, S.A., en fecha 30 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Enrique Isidro Rincón
Presidente y Consejero Delegado



D. Fernando Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero Delegado



D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero Delegado



D. Jesús Palencia Isidro
Consejero



D. Fernando Posadas Moyano
Consejero

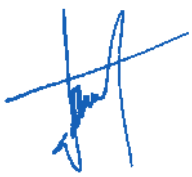


Dª. Esther Mosquera Isidro
Consejera



Dª. Magali Balenzategui de Hoyos

Consejera



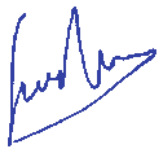
D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero



Dª. Beatriz Isidro Rincón
Consejera



D. Diego Isidro Rincón
Consejero



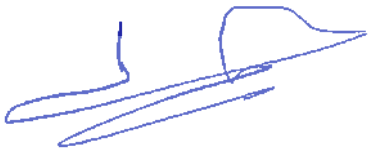
D. Luis Escaño Román
Consejero



D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero



Dª. Mª Amelia Isidro Rincón
Consejera



D. Vicente Guilarte Gutiérrez
Consejero



Dª. Carolina Isidro Pinedo
Consejera



D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de eisidro@ibervalles.com, eisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometría de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: eisidro@ibervalles.com (eisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: -

Identificador privado del documento: 99548cc0-d24d-4e37-9437-20925b109610

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 0ef12023-3e03-32d8-a70d-69fa4da5d00f (pag. 80)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:15:40 (1648638940UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:39 (1648636779UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	172.225.163.49	30/03/2022 11:15:10 (1648638910UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:15:16 (1648638916UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 11:15:38 (1648638938UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 11:15:38 (1648638938UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de fisidro@ibervalles.com, fisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÈS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: fisidro@ibervalles.com (fisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: Calle de Intergolf 4, Alcobendas 28109, Spain

Identificador privado del documento: b6a8cf1c-b30d-434b-a334-47c36476cf4c

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 5a57b2d9-9981-3e5a-9dd2-c7f20f38946b (pag. 80)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 20:09:22 (1648670962UTC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:40 (1648636780UTC) (UTC)	-
Documento abierto	81.47.177.90	30/03/2022 20:08:43 (1648670923UTC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Política de Privacidad aceptada	81.47.177.90	30/03/2022 20:09:18 (1648670958UTC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Documento firmado	81.47.177.90	30/03/2022 20:09:19 (1648670959UTC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de jmisidro@ibervalles.com, jmisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometría de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: jmisidro@ibervalles.com (jmisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: Vía sin nombre , Garciaz 10250, Spain

Identificador privado del documento: e705f0c7-b6c3-4827-9b08-2e0003616d47

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 0c0d6e7b-f575-3947-b8b6-64441d545f98 (pag. 80)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 22:00:45 (1648677645UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:39 (1648636779UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	172.225.164.241	30/03/2022 22:00:03 (1648677603UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	31.221.154.21	30/03/2022 22:00:26 (1648677626UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	31.221.154.21	30/03/2022 22:00:43 (1648677643UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento firmado	31.221.154.21	30/03/2022 22:00:43 (1648677643UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Jesús Palencia, jesus.palencia@dlapiper.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Jesús Palencia (jesus.palencia@dlapiper.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: Paseo de Eduardo Dato 33, Madrid 28010, Spain

Identificador privado del documento: 43b1941c-5b97-43ab-9490-c991289de407

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 8bb563ac-3af0-36bb-a2db-a7f3acb68b23 (pag. 80)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 31/03/2022 14:16:02 (1648736162UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:41 (1648636781UTCC) (UTC)	-	
Documento abierto	165.225.93.21	31/03/2022 14:14:39 (1648736079UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	
Política de Privacidad aceptada	165.225.93.21	31/03/2022 14:15:59 (1648736159UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	
Documento firmado	165.225.93.21	31/03/2022 14:15:59 (1648736159UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Fernando Posadas, fernando@valdellope.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Fernando Posadas (fernando@valdellope.es)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: Paseo Isabel la Catolica 22, Valladolid 47003, Spain

Identificador privado del documento: 0766c920-2c66-4c2d-8f95-f1026f468af5

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 83a2f2f5-fe6b-3a07-9551-fd6e624656a5 (pag. 80)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 10:44:19 (1648637059UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:40 (1648636780UTCC) (UTC)	-	
Correo abierto	172.225.164.243	30/03/2022 10:41:46 (1648636906UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0	
Correo abierto	104.28.88.131	30/03/2022 10:43:36 (1648637016UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0	
Documento abierto	88.4.49.43	30/03/2022 10:43:46 (1648637026UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1	
Política de Privacidad aceptada	88.4.49.43	30/03/2022 10:44:16 (1648637056UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1	

Documento firmado	88.4.49.43	30/03/2022 10:44:17 (1648637057UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Esther Mosquera, esther_mosquera@hotmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Esther Mosquera (esther_mosquera@hotmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: Calle de los Doctrinos 22, Valladolid 47001, Spain

Identificador privado del documento: 7df184fc-0d14-4172-86d6-d56980c548f8

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 46b1dac8-4217-3f40-aa2c-cff10f5e4a42 (pag. 80)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:17:51 (1648639071UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:39 (1648636779UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	172.225.164.247	30/03/2022 11:17:06 (1648639026UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	176.82.153.70	30/03/2022 11:17:20 (1648639040UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	176.82.153.70	30/03/2022 11:17:48 (1648639068UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento firmado	176.82.153.70	30/03/2022 11:17:48 (1648639068UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Magali Balenzategui, mbalenzategui@gmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Magali Balenzategui (mbalenzategui@gmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: -

Identificador privado del documento: 1d619920-cc1e-4b44-89dc-34ef7ce2bed4

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: c8f84342-1afd-3d82-bf8a-cea0a86ec176 (pag. 80)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:59:07 (1648641547UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:38 (1648636778UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	66.249.93.163	30/03/2022 11:37:09 (1648640229UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)
Correo abierto	66.249.93.163	30/03/2022 11:58:35 (1648641515UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)
Correo abierto	66.249.93.182	30/03/2022 11:58:35 (1648641515UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)
Correo abierto	66.249.93.182	30/03/2022 11:58:40 (1648641520UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)

Documento abierto	80.174.14.154	30/03/2022 11:58:48 (1648641528UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	
Política de Privacidad aceptada	80.174.14.154	30/03/2022 11:59:00 (1648641540UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	
Documento firmado	80.174.14.154	30/03/2022 11:59:01 (1648641541UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Fernando Sánchez-Girón, fsgiron@atramir69.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Fernando Sánchez-Girón (fsgiron@atramir69.es)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: -

Identificador privado del documento: 4c926c53-74e8-48e0-b291-aeb2ed765c89

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: ea300e0e-432f-357e-a3a0-67833271fd3a (pag. 80)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 12:42:54 (1648644174UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:38 (1648636778UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	81.43.159.106	30/03/2022 12:42:27 (1648644147UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148
Documento abierto	81.43.159.106	30/03/2022 12:42:35 (1648644155UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Safari/605.1.15
Política de Privacidad aceptada	81.43.159.106	30/03/2022 12:42:52 (1648644172UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Safari/605.1.15
Documento firmado	81.43.159.106	30/03/2022 12:42:52 (1648644172UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Safari/605.1.15

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Beatriz Isidro, bisidro@drsandwich.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Beatriz Isidro (bisidro@drsandwich.es)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: -

Identificador privado del documento: ab15ea03-4b9b-40fc-8622-449acc9e7b02

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: f623db2d-a102-3ff6-9231-94508cb4e7cd (pag. 81)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 10:50:01 (1648637401UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:40 (1648636780UTCC) (UTC)	-	
Correo abierto	172.225.164.240	30/03/2022 10:49:15 (1648637355UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0	
Documento abierto	81.32.155.93	30/03/2022 10:49:34 (1648637374UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15	
Política de Privacidad aceptada	81.32.155.93	30/03/2022 10:49:58 (1648637398UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15	
Documento firmado	81.32.155.93	30/03/2022 10:49:59 (1648637399UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de disidro@bosquesycorretaje.com, disidro@bosquesycorretaje.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: disidro@bosquesycorretaje.com (disidro@bosquesycorretaje.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: Avenida de Bruselas 7, Alcobendas 28108, Spain

Identificador privado del documento: c12a9013-981c-422a-bb73-6abd7e52c91a

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 346e572d-761f-3e39-8109-aa15ee75d5af (pag. 81)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:22:26 (1648639346UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:42 (1648636782UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:22:02 (1648639322UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SM-G781B Build/SP1A.210812.016; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/99.0.4844.88 Mobile Safari/537.36
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:22:08 (1648639328UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G781B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 11:22:23 (1648639343UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G781B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 11:22:24 (1648639344UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G781B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso

de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Luis Escaño, escaroman@infonegocio.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Luis Escaño (escaroman@infonegocio.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: -

Identificador privado del documento: 414d778e-322e-4926-8ae5-e2f2cb13d919

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: bb56a49c-59cc-3ee9-ab3c-3a6028cc20da (pag. 81)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:46:46 (1648640806UTC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:40 (1648636780UTC) (UTC)	-
Documento abierto	80.34.175.25	30/03/2022 11:45:28 (1648640728UTC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Política de Privacidad aceptada	80.34.175.25	30/03/2022 11:46:43 (1648640803UTC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Documento firmado	80.34.175.25	30/03/2022 11:46:44 (1648640804UTC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Ricardo de Guindos, ricardo@rgl.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Ricardo de Guindos (ricardo@rgl.es)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: -

Identificador privado del documento: 370824e3-53d7-4a3f-b039-fc95411aa850

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 4d6e9ab3-8457-305e-93e2-73b2a61422e6 (pag. 81)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 14:56:52 (1648652212UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:40 (1648636780UTCC) (UTC)	-	
Documento abierto	83.58.106.4	30/03/2022 14:55:55 (1648652155UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	
Política de Privacidad aceptada	83.58.106.4	30/03/2022 14:56:48 (1648652208UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	
Documento firmado	83.58.106.4	30/03/2022 14:56:49 (1648652209UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Amelia Isidro, coraisidro@hotmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometría de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Amelia Isidro (coraisidro@hotmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: -

Identificador privado del documento: e09dcf5b-8c30-4b7c-8e8a-c12428000a00

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 646d2b90-08fc-3a26-8b57-dafaef510b81 (pag. 81)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 31/03/2022 08:50:32 (1648716632UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:40 (1648636780UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	83.52.43.136	31/03/2022 08:49:20 (1648716560UTCC) (UTC)	Microsoft Office/16.0 (Microsoft Outlook 16.0.14326; Pro), Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice rmj)
Documento abierto	83.52.43.136	31/03/2022 08:49:30 (1648716570UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46
Política de Privacidad aceptada	83.52.43.136	31/03/2022 08:50:26 (1648716626UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46
Documento firmado	83.52.43.136	31/03/2022 08:50:26 (1648716626UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_8_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Vicente Guilarte, guilartegutierrez@gmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Vicente Guilarte (guilartegutierrez@gmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: -

Identificador privado del documento: 049f9c8b-9ca6-42ae-bb00-af7668a060cc

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 84f3f135-c4e5-3cff-9d43-4629b0e5016c (pag. 81)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 31/03/2022 07:57:50 (1648713470UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:39 (1648636779UTCC) (UTC)	-	
Documento abierto	157.88.48.171	30/03/2022 10:56:08 (1648637768UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	
Documento abierto	157.88.48.171	31/03/2022 07:56:40 (1648713400UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	
Política de Privacidad aceptada	157.88.48.171	31/03/2022 07:57:47 (1648713467UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	
Documento firmado	157.88.48.171	31/03/2022 07:57:48 (1648713468UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Carolina Isidro, cisidro@barcolobo.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Carolina Isidro (cisidro@barcolobo.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: -

Identificador privado del documento: 5a28d58e-0c50-4a8f-82b5-7162f38871b0

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 8bae5f18-0331-3908-a350-1113819d84f6 (pag. 81)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 13:39:40 (1648647580UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:39 (1648636779UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	81.35.30.194	30/03/2022 13:39:07 (1648647547UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148
Documento abierto	81.35.30.194	30/03/2022 13:39:20 (1648647560UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	81.35.30.194	30/03/2022 13:39:37 (1648647577UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento firmado	81.35.30.194	30/03/2022 13:39:38 (1648647578UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Javier Isidro, jisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Javier Isidro (jisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_7_-_CCAA_IBV_2021_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: 752778afe8a2612acfc6eada30c90033

Localización: Avenida de Bruselas 9, Alcobendas 28108, Spain

Identificador privado del documento: 0e2f6c9f-b862-47ac-91b8-1ee8fa20f699

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 215bf147-a1cb-4290-9825-cf52ec92956d

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 0c19983c-d67b-348c-858a-8311d39f527e (pag. 81)

Estado: COMPLETADO  **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:31:28 (1648639888UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 10:39:37 (1648636777UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:39:39 (1648636779UTCC) (UTC)	-	
Correo abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:31:09 (1648639869UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)	
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:31:15 (1648639875UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15	
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 11:31:25 (1648639885UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15	
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 11:31:26 (1648639886UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

ANEXO III Cuentas Anuales individuales de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021

Ibervalles, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Ibervalles, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ibervalles, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.b de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 29% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.3 y 7 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 45.668 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2021, la Sociedad ha revertido un deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 1.479 miles de euros.

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

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

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

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

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

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

12 de mayo de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/12286
98,00 EUR

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

Ibervalles, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión del ejercicio 2021

Nota

Balance
Cuenta de pérdidas y ganancias
Estado de cambios en el patrimonio neto
Estado de flujos de efectivo.
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Informe de gestión del ejercicio 2021

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	**5**	**6**	**7**
Inmovilizado material	**6**	**175**	**266**
Inversiones inmobiliarias	**7**	**45.668**	**37.014**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	**8 y 9**	**58.322**	**111.972**
Instrumentos de patrimonio	9	54.330	101.654
Créditos a empresas	8	3.992	10.318
Inversiones financieras a largo plazo	**8, 10**	**9.660**	**5.903**
Activos por impuesto diferido		**353**	**353**
		114.184	**155.515**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**857**	**1.030**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	208	205
Deudores varios	8	16	5
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	633	821
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	**83**
Créditos a empresas		-	83
Inversiones financieras a corto plazo	**8, 10**	**5.769**	**152**
Periodificaciones a corto plazo		**101**	**95**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**34.578**	**320**
Tesorería		34.578	320
		41.305	**1.680**
TOTAL		**155.489**	**157.195**

(*) Ver Nota 2 e).

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020 (*)
PATRIMONIO NETO			
Capital	12 a)	26.674	23.514
Prima de emisión	12 b)	88.087	73.747
Reservas	13	12.566	12.166
Resultados de ejercicios anteriores	13	(5.993)	(2.233)
Resultado del ejercicio	14	(12.141)	(3.760)
		109.193	**103.434**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		**43.462**	**40.816**
Deudas con entidades de crédito	8, 15	42.620	40.057
Otros pasivos financieros a largo plazo	8, 15	842	759
Pasivos por impuesto diferido		**83**	**83**
		43.545	**40.899**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	8, 15	**1.667**	**11.508**
Deudas con entidades de crédito	8, 15	1.533	7.353
Otros pasivos financieros	8, 15	134	4.155
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.084**	**1.354**
Proveedores	8, 15	896	1.136
Acreedores varios	8, 15	1	-
Personal		120	168
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	67	50
Periodificaciones a corto plazo		-	-
		2.751	**12.862**
TOTAL		**155.489**	**157.195**

(*) Ver Nota 2 e).

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021

IBERVALLES, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**16 a)**	**4.170**	**4.357**
Prestación de servicios		4.054	4.282
Otros ingresos		116	75
Gastos de personal	**16 b)**	**(947)**	**(688)**
Sueldos, salarios y similares		(863)	(634)
Cargas sociales		(84)	(54)
Otros gastos de explotación		**(2.384)**	**(2.726)**
Servicios exteriores	16 c)	(2.180)	(2.388)
Tributos		(255)	(287)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(51)
Reversión, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		51	-
Amortización del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	**6, 7**	**(1.088)**	**(1.044)**
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		**1.463**	**(1.348)**
Otros resultados		**(3)**	**(151)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.211**	**(1.600)**
Ingresos financieros	18	47	94
Gastos financieros	18	(735)	(770)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9 y 18	(12.664)	(1.484)
RESULTADO FINANCIERO		**(13.352)**	**(2.160)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(12.141)**	**(3.760)**
Impuesto sobre beneficios	**17**	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(12.141)**	**(3.760)**

(*) Ver Nota 2 e).

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

IBERVALLES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		**(12.141)**	**(3.760)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**400**	**-**
Total, ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	10	400	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		**-**	**-**
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		(11.741)	(3.760)

(*) Ver Nota 2 e).

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

IBERVALLES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en euros)

	Capital (Nota 12.a)	Prima de emisión (Nota 12.b)	Reservas (Nota 13)	Resultados negativos de ejercicios anteriores y otras reservas (Nota 13)	Resultado del ejercicio (*) (Nota 14)	TOTAL
SALDO 01 DE DICIEMBRE DE 2020	**23.514**	**73.747**	**12.163**	**(2.258)**	**28**	**107.194**
Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)	-	-	-	-	(3.760)	(3.760)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
Distribución del Resultado	-	-	3	25	(28)	-
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**23.514**	**73.747**	**12.166**	**(2.233)**	**(3.760)**	**103.434**
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	**23.514**	**73.747**	**12.166**	**(2.233)**	**(3.760)**	**103.434**
Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)	-	-	-	-	(12.141)	(12.141)
Operaciones con socios o propietarios	3.160	14.340	-	-	-	17.500
Aumentos de capital	*3.160*	*14.340*	-	-	-	*17.500*
Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto	-	-	400	-	-	400
Distribución del Resultado	-	-	-	(3.760)	3.760	-
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2021	**26.674**	**88.087**	**12.566**	**(5.993)**	**(12.141)**	**109.193**

(*) Ver Nota 2 e). Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)

	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (12 meses)	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (12 meses)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(12.141)**	**(3.760)**
Ajustes del resultado		**15.903**	**6.211**
a) amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5,6,7	1.088	1.043
b) correcciones valorativas por deterioro	16	1.479	3.138
c) ingresos financieros	16	(47)	(94)
d) gastos financieros	16	735	771
e) resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(16)	(131)
f) deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9 y 18	12.664	1.484
Cambios en el capital corriente		**(8.791)**	**675**
a) deudores y otras cuentas a cobrar		173	1.601
b) acreedores y otras cuentas a pagar		(269)	(624)
c) Otros activos y pasivos corrientes	10,15	(4.027)	(274)
d) Otros activos y pasivos no corrientes	10,15	(4.668)	(28)
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		**(688)**	**(676)**
a) pagos de intereses		(735)	(770)
b) cobros de intereses		47	94
Flujos de efectivo de las actividades explotación		**(5.717)**	**2.450**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(26.093)**	**(22.794)**
Empresas del grupo y asociadas	9	(11.114)	(4.532)
Inversiones en instrumentos patrimonio	8 y 9	(6.325)	(16.344)
Inversiones inmobiliarias	7	(8.654)	(1.918)
Cobros por desinversiones		**51.825**	**76**
Empresas del grupo y asociadas	9	51.733	-
Inmovilizado material	6	92	76
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**25.732**	**(22.718)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**17.500**	
1. Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		**17.500**	
2. Reservas			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(3.257)**	**11.101**
a) Emisión			-
1. Deudas con entidades de crédito	10,15	2.563	31.454
2. Deudas con los accionistas	10,15	-	4.000
b) Devoluciones y amortización de			-
1. Deudas con entidades de crédito		(5.820)	(24.353)
2. Deudas con los accionistas	10,15		
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**14.243**	**11.101**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**34.258**	**(10.651)**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		**320**	**10.971**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**34.578**	**320**

(*) Ver Nota 2 e). Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

(b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

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

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

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.
El ámbito de actuación de la Sociedad en el ejercicio 2021 y 2020 se centra en España y Portugal.

Las presentes cuentas anuales corresponden al ejercicio social que comienza el 01 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada ejercicio económico.

a) Régimen regulatorio

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

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

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

ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo

se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se cumplirán todos los requisitos en este periodo de 2 años por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 30 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2021 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y que a dicha fecha presentan un patrimonio neto consolidado y un resultado consolidado de 160.161 miles de euros y 11.150 miles de euros, respectivamente.

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 30 de marzo de 2022 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, descritas en

el apartado g) de esta nota, y así mismo, la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

b) Principios contables obligatorios

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

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2021 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos

fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.
Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio 2021, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

d) Agrupación de partidas

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

e) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, siendo, por tanto, la información comparable.

Los siguientes importes correspondientes al ejercicio 2020 han sido reexpresados en las presentes cuentas anuales con el fin de mostrar el deterioro de las Inversiones Inmobiliarias no reflejado en las cuentas anuales formuladas del ejercicio 2020. El impacto es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Debe	Haber
Balance		
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)		1.479
Pérdidas y Ganancias		
Deterioro y enajenaciones de las Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	1.479	

f) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales se han elaborado bajo principio de empresa en funcionamiento. La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2021 tesorería y líneas de crédito para hacer frente a los importes comprometidos.

g) Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 6ª apartado 6 e).

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad principalmente a las siguientes partidas:

a) Instrumentos financieros
b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestra gestión o nuestro modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales

- Coste amortizado: Es previsible que se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" e "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activos financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

  Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

- Valor razonable con cambios en patrimonio neto: Se incluyen aquellas inversiones financieras en los que el modelo de negocio aplicado a las mismos consiste en recibir los flujos contractuales del activo que sean únicamente cobros de principal e intereses o acordar su enajenación de forma similar a la anterior cartera activos financieros de deuda disponibles para la venta.

- Coste: Esta categoría comprende los siguientes activos financieros:
  - las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas;
  - los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente;
  - los activos por cuentas en participación y
  - aquellos activos financieros donde no se puede obtener una estimación fiable de su valor razonable.

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

(i) Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías

de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 y ha mantenido la clasificación, a efectos comparativos, de las categorías de los instrumentos financieros de acuerdo con las clasificaciones de la NRV 9ª del RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación son los siguientes:

Activos Financieros (AF) (*)					
Categorías del PGC RD 1514/2007		Otros AF a VR con cambios en PN	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Total
Categorías del PGC RD 1/2021		AF a VR con cambios en PN (VR PN)	AF a coste amortizado	AF a Coste	
Activos financieros 1 enero 2021	**Notas**				
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021	**8**	**5.547**	**11.118**	**101.654**	**118.319**

(*) AF hace referencia a Activos Financieros

Pasivos Financieros (PF) (*)		
Categorías del PGC RD 1514/2007	Débitos y partidas a pagar	Total
Categorías del PGC RD 1/2021	PF a coste amortizado	
Pasivos financieros 1 enero 2021	**Notas**	
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021	**8**	**53.628**	**53.628**

(*) PF hace referencia a Pasivos Financieros

Ver nota 8 para activos y pasivos financieros.

No ha habido impactos significativos en el Patrimonio Neto de la Sociedad.

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

Los cambios clave que supone a la práctica actual son:

- Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

Como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, los Administradores de la Sociedad han concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas

para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

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

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

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

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado

(unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

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

3.5 Activos financieros

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

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

Valoración Inicial

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

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

Valoración posterior

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

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor

nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

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

Deterioro de valor

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

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

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

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses

tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

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

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

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.
No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y

ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

Deterioro de valor

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

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

haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.
Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras leyes posteriores, por las que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

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

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado

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

3.8 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser

necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

3.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

3.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

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

Bonus

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

3.13 Arrendamientos

a) Arrendataria de arrendamiento operativo

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

b) Arrendadora de arrendamiento operativo

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

3.14 Moneda funcional y de presentación

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

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

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

3.16 Activos y pasivos medioambientales

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

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de mercado

- Riesgo de mercado

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad firmó un nuevo préstamo con garantía hipotecaria con una primera fase a tipo de interés fijo del 1, 40 % y una segunda fase a variable de mercado (Euribor 1AÑO + 1,40%).

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tenía formalizados con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo, con una primera fase a tipo fijo (1%) y una segunda fase a variable de mercado (Euribor 3M + 1%) con garantía hipotecaria (Nota 8 y Nota 15).

A 31 de diciembre de 2021 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 44.153 miles de euros (47.410 miles de euros en 2020).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y

establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.
La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades de la mayor calidad crediticia.

c) Riesgo de liquidez

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

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se muestra en la Nota 8.

La Sociedad presenta a cierre del ejercicio 2021 liquidez suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras posteriores, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

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

e) Otros riesgos: COVID - 19

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.
Si bien durante los últimos meses, los procesos de vacunación de la población han avanzado significativamente, las perspectivas económicas son difíciles de prever.
Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus ha tenido un efecto poco significativo en las operaciones de la Sociedad, la cual ha mostrado un rendimiento financiero resiliente, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este ejercicio, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin demoras significativas y sin alterar la estrategia de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de forma significativa. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Ver nota 2 f).

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos, dada la nula exposición de la

Sociedad al "retail" ni a inquilinos corporativos que operen en las industrias más afectadas por COVID-19.
Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Ver nota 2 f).

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

Estimación del Valor Razonable:

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

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

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

ACTIVOS	Nivel I	Nivel II	Nivel III	Miles de Euros TOTAL
Activos Financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo	6.076	-	-	6.076
Total Activos	6.076	-	-	6.076

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2021
Coste				
Equipos Informáticos	9	-	-	9
Marca	7	-	-	7
	16	**-**	**-**	**16**
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(9)	(1)	-	(10)
	(9)	(1)	**-**	**(10)**
Total	**7**	**(1)**	**-**	**6**

	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2020
Coste				
Equipos Informáticos	9	1	-	10
Marca	1	6	-	7
	10	**7**	**-**	**17**
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(9)	(1)	-	(9)
	(9)	(1)	**-**	**(9)**
Total	**1**	**6**	**-**	**7**

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2021
Coste				
Mobiliario	155	-	-	155
Equipos informáticos	9	1	-	10
Elementos de Transporte	181	-	(91)	90
	345	**1**	**(91)**	**255**
Amortización acumulada				
Mobiliario	(38)	(16)	-	(54)
Equipos informáticos	(2)	(1)	-	(3)
Elementos de Transporte	(39)	(17)	33	(23)
	(79)	**(34)**	**33**	**(81)**
Total	266	(33)	(58)	175

El epígrafe de elementos de transporte refleja dos operaciones de compra y venta de vehículos con un impacto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 17 miles de euros.

	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2020
Coste				
Mobiliario	187	-	(32)	155
Equipos Informáticos	12	3	(6)	9
Elementos de Transporte	165	63	(47)	181
	364	**66**	**(85)**	**345**
Amortización acumulada				
Mobiliario	(54)	(15)	31	(38)
Equipos Informáticos	(6)	(2)	5	(2)
Elementos de Transporte	(42)	(34)	38	(39)
	(102)	**(51)**	**74**	**(79)**
Total	262	15	(11)	266

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ni durante el ejercicio 2020 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni al 31 de diciembre de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Saldo a 01.01.2021 (*)	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2021
Coste				
Terrenos	15.389	3.240		18.629
Construcciones e Inst. técnicas	36.268	4.988		41.256
	51.657	**8.228**	-	**59.885**
Amortización acumulada				
Terrenos	-			-
Construcciones e Inst. técnicas	(13.164)	(1.053)		(14.217)
	(13.164)	**(1.053)**	-	**(14.217)**
Deterioro acumulado				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(1.479)	-	1.479	-
	(1.479)	**-**	**1.479**	**-**
	37.014	**7.175**	**1.479**	**45.668**

	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2020 (*)
Coste				
Terrenos	15.302	90	(3)	15.389
Construcciones e Inst. técnicas	34.434	1.863	(28)	36.268
	49.736	**1.953**	**(31)**	**50.178**
Amortización acumulada				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(12.168)	(996)	-	(13.164)
	(12.168)	**(996)**	**-**	**(13.164)**
Deterioro acumulado				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	-	(1.479)	-	(1.479)
	-	**(1.479)**	**-**	**(1.479)**
	37.567	(524)	(31)	37.014

(*) Ver nota 2 e)

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

En 2020, se ha procedido a la adquisición de un local por valor de 210 miles de euros así como mejoras en los edificios en propiedad (1.743 miles de euros). En 2021 se ha procedido a la compra de un edificio por 6.905 miles de euros, así como ha continuado con sus mejoras en edificios de la propiedad por importe de 1.323 miles de euros.

a) Resultados por deterioro

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" una reversión de deterioro por importe de 1.479 miles de euros como consecuencia de la aplicación del proceso de valoración descrito en el apartado g) de esta nota, saldando el deterioro acumulado inicial (1.479 miles de euros).

Se han realizado a efectos de las presentes cuentas anuales reexpresión de saldos de cierre del ejercicio 2020 que hacen referencia a la incorporación en balance de una provisión por deterioro del valor contable de las inversiones inmobiliarias por valor de 1.479 miles de euros, en base valor razonable de dicho ejercicio. Ver Nota 2 e).

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 existían elementos totalmente amortizados por importe de 620 miles de euros.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 16 a))	4.054	4.282
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(599)	(662)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(855)	(877)
	2.600	2.743

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Menos de un año	3.494	3.570
Entre uno y cinco años	6.742	10.681
Más de cinco años	1.068	517
	11.304	14.768

e) Seguros

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

f) Obligaciones

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

g) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	45.668	72.627	37.014	44.440

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2020 - "Red Book". El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 5 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 5 se calcula aplicando una tasa de retorno ("exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 1. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor

neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

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

h) Garantías Hipotecarias

Los siguientes inmuebles tienen concedido préstamo con garantía hipotecaria:

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

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

Miles de Euros

	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados Otros		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
AF a VR con cambios en PN	6.073	5.547	-	-	6.073	5.547
Activos Financieros a Coste	57.517	101.654	-	-	57.517	101.654
Activos Financieros a Coste Amortizado	-	-	4.392	10.674	4.392	10.674
Total Activos financieros no corrientes	63.590	107.201	4.392	10.674	**67.982**	**117.875**

	Miles de Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Derivados Otros		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Activos Financieros a Coste	-	-	-	-
Activos Financieros a Coste Amortizado	5.993	444	5.993	444
Total Activos financieros corrientes	**5.993**	**444**	**5.993**	**444**

	Miles de Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con Entidades de Crédito Otros		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos Financieros a Coste	-	-	-	-
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	43.462	40.816	43.462	40.816
Total Pasivos financieros no corrientes	**43.462**	**40.816**	**43.462**	**40.816**

	Miles de Euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con Entidades de Crédito Otros		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos Financieros a Coste	-	-	-	-
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	2.684	12.812	2.684	**12.812**
Total Pasivos financieros corrientes	**2.684**	**12.812**	**2.684**	**12.812**

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros, salvo instrumentos de patrimonio y el efectivo y otros

activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2021

Miles de Euros

	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas	-	1.392	-	2.600	-	-	**3.992**
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	54.330	**54.330**
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	5.769	-	-	-	68	9.592	**15.429**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	224	-	-	-	-	-	**224**
	5.993	1.392	-	2.600	68	63.922	73.975

A 31 de diciembre de 2020

Miles de Euros

	Activos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas	4.409	-	1.392	-	4.600	-	**10.401**
Otros activos financieros	358	-	-	-	-	101.296	**101.654**
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	152	-	-	-	-	5.615	**5.767**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	210	-	-	-	-	288	**498**
	5.129	-	1.392	-	4.600	107.199	118.320

A 31 de diciembre de 2021

Miles de Euros

	Pasivos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	1.533	1.631	2.374	3.030	3.446	32.139	**44.153**
Otros Pasivos Financieros	134	-	-	-	-	842	**976**
Acreedores comerciales:							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	1.017	-	-	-	-	-	**1.017**
	2.684	1.631	2.374	3.030	3.446	32.981	46.146

A 31 de diciembre de 2020

Miles de Euros

	Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	7.353	1.497	1.497	1.497	1.497	34.069	47.410
Otros Pasivos Financieros	4.155	-	-	-	-	759	4.914
Acreedores comerciales:							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	1.304	-	-	-	-	-	1.304
	12.812	1.497	1.497	1.497	1.497	34.828	53.628

Las deudas reflejadas en los cuadros anteriores están expresadas a su valor nominal.

9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de las participaciones en empresas del grupo a largo plazo es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Participaciones en empresas del grupo y asociadas l/p		
Instrumentos de patrimonio	54.330	101.654
Créditos a empresas del grupo	3.992	10.318
	58.322	111.972

Instrumentos de patrimonio:

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

31.12.2021 (Miles de Euros)	Empresas del Grupo y Asociadas			
Denominación social	**Residences Turist Isly, S.A.**	**Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario**	**Almagro Capital Socimi S.A.**	
Porcentaje de posesión	100%	74%	21%	**TOTAL**
Valor neto de la participación en libros	**26**	**34.049**	**20.255**	**54.330**
Capital	29	26.561	78.353	
Prima de emisión	-	-	13.311	
Reservas	-	29.446	(1.457)	
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	(200)	
Aportaciones Socios	-	-	-	
Resultados ejercicios anteriores	(426)	-	(2.319)	
Resultado ejercicio	(901)	927	(2.502)	
Autocartera	-	-	-	
Dividendos	-	-	-	
Fondos propios de la participada	(1.418)	56.935	85.185	

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles euros)

31.12.2020 (Miles de Euros)	Empresas del Grupo y Asociadas						
Denominación social	Sociedade Inmobiliaria Baldío Paula, S.A.	Residences Turist Isly, S.A.	Procuraram S. S.L.	Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario	Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.	Almagro Capital Socimi S.A.	
Porcentaje de posesión	100%	100%	100%	74%	23%	21%	**TOTAL**
Valor neto de la participación en libros	**358**	**26**	**180**	**28.643**	**63.307**	**9.140**	**101.654**
Capital	150	28	180	23.150	54.601	38.353	
Prima de emisión	-	-	-	-	157.593	3.311	
Reservas	1.980	-	-	5.420	54.398	-	
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	-	-	-	(291)	
Aportaciones Socios	208	-	-	-	-	-	
Resultados ejercicios anteriores	(498)	(413)	(3)	-	(5.432)	(1.267)	
Resultado ejercicio	(354)	(118)	(3)	20.143	(4.244)	(1.052)	
Autocartera	-	-	-	-	(1.057)	-	
Dividendos	-	-	-	-	-	-	
Fondos propios de la participada	(491)	(504)	174	48.713	258.019	39.053	

Durante el ejercicio 2021 se ha procedido a desinvertir la participación en Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A. (actualmente denominada Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.) , dando lugar a una pérdida de 12.631 miles de euros, recogida dentro del epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" (ver nota 16) y aumentar la participación en Almagro Capital SOCIMI, S.A.

La variación en Residences Turist Isly, S.A. viene motivada únicamente por tipo de cambio aplicado a cada cierre.

<u>Créditos a empresas:</u>

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas/ Deterioro	Miles de euros Saldo a 31.12.2021
Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A.	4.326	-	(4.326)	-
Residences Turist Isly, S.A.	1.392	-	-	1.392
Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario	4.600	3.400	(5.400)	2.600
	10.318	3.400	(9.726)	3.992

	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas/ Deterioro	Miles de euros Saldo a 31.12.2020
Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A.	4.018	308	-	4.326
Residences Turist Isly, S.A.	3.051	-	(1.659)	1.392
Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario	-	4.600	-	4.600
	7.069	4.908	(1.659)	10.318

En el mes de enero de 2021 se ha procedido a la venta de la Sociedad Baldío de Paula, S.A. por valor neto contable (358 miles de euros) y a la devolución del préstamo concedido por la Sociedad a la misma por importe de 4.326 miles de euros.

Por otro lado, en el mes de mayo de 2021 se ha procedido una ampliación de capital de Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario a la que Ibervalles S.A acudió con cargo al préstamo que mantiene con el fondo.

10. ACTIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

					Miles de Euros	
	A Valor Razonable con Cambios en el Patrimonio Neto		Coste		Coste amortizado	
Activo	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	54.330	101.654	-	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	3.992	10.318
Inversiones Financieras a largo plazo	6.073	5.547	3.188	-	399	356
Total activos financieros no corrientes	6.073	5.547	57.518	101.654	4.391	10.674
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	83

Inversiones Financieras a corto plazo	-	-	-	-	5.769	152
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	224	209
[illegible]	-	-	-	-	[illegible]	[illegible]

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto" del balance recoge a 31 de diciembre de 2021 el importe de la inversión a valor razonable en Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo a coste" recoge principalmente el anticipo relacionado con la compra de VC Plaza Castilla, S.L., adquirida con fecha 31 de enero de 2022 (ver nota 27).

Bajo el epígrafe créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo a largo plazo a la Sociedad Residences Turist Isly, S.A. Asimismo bajo el epígrafe de créditos a empresa se registra un préstamo a largo plazo con Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario, préstamo formalizado en febrero de 2020 por un periodo de 4 años y a tipo de interés variable de mercado.

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

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. A cierre de los ejercicios 2021 y 2020 existen provisiones por deterioro comercial por importe de 133 miles de euros y 184 miles de euros respectivamente. La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

El importe en "Inversiones financieras a corto plazo" se corresponde principalmente con créditos sobre otras empresas no pertenecientes al grupo y/o asociadas así como a un depósito en garantía para el pago de la adquisición del 100% de las acciones de la Sociedad Millenium Hotels C220, S.L. Millenium (nueva denominación VC Plaza de Castilla, S.L., adquirida con fecha 31 de enero de 2022 (ver nota 27).

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle del saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Caja	1	1
Cuentas corrientes a la vista	11.632	319
Pagarés	22.945	
	34.578	320

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

Las inversiones en pagarés cuentan con vencimientos inferiores a 3 meses y están emitidos por entidades españolas en el MARF.

12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad es de 23.514 miles de euros y está representado por 23.514.148 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad es de 26.674 miles de euros y está representado por 26.674.359 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Con fecha 8 de abril de 2021 se autorizó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas una ampliación de capital por importe de 2.799 miles de euros con una prima de emisión de 12.701 miles de euros.

Con fecha 19 de julio de 2021 se autorizó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas una ampliación de capital por importe de 361 miles de euros con una prima de emisión de 1.639 miles de euros.

b) Prima de emisión

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Capital escriturado	26.674	23.514
Prima de emisión	88.087	73.747
	[illegible]	[illegible]

Tal y como se describe en la nota 12 a) anterior, durante el ejercicio 2021 se han realizado dos ampliaciones de capital, ambas, con prima de emisión.

13. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

a) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020 (*)
Otras reservas:		
Reservas voluntarias	8.971	8.571
Reserva legal	1.578	1.578
Reserva Responsabilidad Limitada art.40	2.017	2.017
	[illegible]	[illegible]
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.993)	(2.233)
Resultados de ejercicios anteriores pendientes de distribución	-	-
Resultado del Ejercicio pendiente de distribución	(12.141)	(3.760)
	[illegible]	[illegible]

(*) Ver nota 2.e)

De los resultados pendientes de distribución del ejercicio 2020, la Junta General de Accionistas acordó su distribución a resultados negativos de ejercicios anteriores. Ver nota 2 e).

Reserva legal

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

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

14. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Propuesta de aplicación de resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2.021	2.020 (*)
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(12.141)	(3.760)
Aplicación:		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas	(12.141)	(3.760)
Dividendos	-	-
	(12.141)	(3.760)

(*) Ver nota 2.e)

El 30 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2020 a resultados de ejercicios anteriores (2.281 miles de euros de pérdidas). Ver nota 2 e) de reexpresión de cuentas anuales del ejercicio 2020.

15. PASIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Pasivos Financieros no corrientes		
- Deudas con entidades de crédito	42.620	40.057
- Otros pasivos financieros	842	759
	[illegible]	[illegible]
Pasivos Financieros corrientes		
- Deudas con entidades de crédito	1.533	7.353
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 8)	1.017	1.304
- Otros pasivos financieros	134	4.155
	[illegible]	[illegible]

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

a) Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2021 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 44.153 miles de euros (47.410 miles de euros en 2020).

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad firmó un préstamo hipotecario por importe de 4.000 miles de euros para la financiación del nuevo inmueble (Valentín Beato 22). A cierre del ejercicio, el importe vivo se mantiene en 4.000 miles de euros.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con los siguientes contratos de financiación:

- Préstamo Hipotecario concedido por importe inicial de 29.608 miles de euros que supone una reestructuración de la financiación de la Sociedad por importe vivo de 29.412 miles euros con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado.

- Línea de Crédito de 62 millones de euros como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. A cierre de ejercicio 2021 no existe saldo dispuesto de la línea.

- Línea de Crédito de 3 millones de euros para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2021 no existe saldo dispuesto de la línea.

- Préstamo Hipotecario concedido por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2021 de 10.914 miles euros con vencimiento en enero de 2031.

- Préstamo Hipotecario concedido por importe 1.500 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2021 de 649 miles euros con vencimiento noviembre de 2026.

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

b) Periodo medio de pago a proveedores

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

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	48	44
Ratio de operaciones pagadas	49	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	6

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	6.524.112	3.344.045
Total pagos pendientes	505.763	1.351.783

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

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	Porcentaje		Miles de Euros	
Mercado	2021	2020	2021	2020
Nacional	100%	100%	4.170	4.357
	100%	100%	4.170	4.357

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

	Miles de Euros	
	2.021	2.020
Ingresos		
Rentas	3.455	3.620
Repercusión de gastos	599	662
	4.054	4.282
Prestación de Servicios	116	75
	4.170	4.357

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

c) Gastos de personal

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.020
Sueldos, salarios y asimilados	863	634
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	84	54
	947	688

En el ejercicio 2021 han existido indemnizaciones por importe de 53 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020 no ha hubo indemnizaciones por despido.

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 ha sido de 7 personas. En el ejercicio 2020 fue de 5 personas.

El número medio de empleados en el ejercicio 2021y 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
Directivos	2	1
Titulados superiores	2	2
Administrativos y otros	3	2
	7	5

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio 2021 del personal de la Sociedad es la siguiente: La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	2021		
	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	2	-	2
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	3	3
TOTAL	4	3	7

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

	2020		
	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	2	2
TOTAL	3	2	5

c) Gastos de explotación

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
Arrendamientos y Cánones	105	92
Reparaciones y Conservaciones	349	318
Servicios profesionales independientes	1.414	1.778
Prima de Seguros	37	27
Servicios bancarios y similares	3	6
Publicidad y propaganda	39	11
Suministros	114	86
Otros servicios	119	70
Tributos	255	287
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(51)	51
	2.384	2.726

17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

Al 31 de diciembre de 2021

Miles de Euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		**(12.141)**	**(12.141)**			
Impuesto de sociedades						
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias (Nota 17)	10.646		10.646			
Base imponible (resultado fiscal)	**10.646**	**(12.141)**	**(1.495)**			

Al 31 de diciembre de 2020

Miles de Euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		**(3.760)**	**(3.760)**	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	150	-	150	-	-	-
Diferencias temporarias	3.138	-	3.138	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**1.809**	**(3.760)**	**(472)**		-	-

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

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

Ejercicio	Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar (Euros)
2010	2.577.591
2011	894
2012	239
2013	128
2014	2.535
Total	2.581.387

No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020.

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

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

A fecha de cierre de ejercicio 2021, se encuentra pendiente de adquirir firmeza una liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.007. Con fecha 16 de marzo de 2.020, el Tribunal Económico Administrativo Central dictó resolución desestimatoria a la reclamación interpuesta contra el acta de inspección por el Impuesto y período citado. En forma y plazo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional. La Sociedad y sus asesores fiscales no consideran a fecha de cierre como necesaria su provisión.

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	572	784
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	52	28
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	25	
Hacienda Pública, extranjera pagos cuenta	9	9
	633	**821**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	59	43
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	8	7
	67	**50**

18. RESULTADO FINANCIERO

Ingreso y Gastos financieros

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses de préstamos	47	94
Otros Ingresos		
GASTOS FINANCIEROS		
Intereses de préstamos	(735)	(770)
Otros Gastos		
RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	**(12.141)**	**(1.484)**
	(13.352)	**(2.160)**

Los ingresos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se corresponden a los derivados del préstamo concedido al Fundo Imobiliario Imotur.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio (Nota 15).

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2021 se ha procedido a desinvertir la participación en cartera en participaciones de Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A. (actualmente denominada Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.), dando lugar a una pérdida de 12.631 miles de euros, recogida dentro del epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

En el ejercicio 2020 se recoge un resultado por enajenación de instrumentos financieros por importe de 175 miles de euros derivados de la liquidación de la participación en la Sociedad Suances Inversiones Biotech y una pérdida de 1.659 euros derivada del deterioro del crédito de la Sociedad Residences Turist Isly, S.A. (Nota 9).

19. CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, distintos a los señalados en la nota 17 de la memoria.

Avales

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene contratado avales por importe de 592 miles de euros con entidades financieras de prestigio. A 31 de diciembre de 2020 tenía contratado avales por importe de 234 miles de euros.

20. COMPROMISOS

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila sus oficinas bajo un contrato de arrendamiento operativo en condiciones de mercado.

21. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2021 y 2020 los miembros del Consejo de Administración que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe 373 miles de euros y 209 miles de euros respectivamente. Adicionalmente el cargo de Presidente Ejecutivo se encuentra remunerado en el ejercicio 2021 (92 miles de euros).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 ni el 31 de diciembre de 2020, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

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

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A fecha de cierre de ejercicio 2021 y 2020 los miembros del Consejo de Administración no tienen concedidos anticipos o créditos.

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

Situación de conflictos de interés de los administradores

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

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de

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

22. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2021 y 2020 se han realizado en condiciones de mercado.

	2.020 (12 meses)				2.021 (12 meses)			
Partes Vinculadas (Miles de Euros)	**Ingresos**	**Venta de Inmuebles**	**Refacturación Gastos**	**Gastos**	**Ingresos**	**Venta de Inmuebles**	**Refacturación Gastos**	**Gastos**
Atramir69, S.L.	-	141	-	-	-	-	-	-
Bosques y Corretaje, S.L.	20	-	-	-	4	-	-	1
Corporación Oudaloi, S.L.	1	-	-	77	-	-	-	2
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	1	-	-	30	2	-	-	20
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	6	-	-	18	-	-	-	-
Finca La Rinconada, S.L.	-	-	-	34	-	-	-	27
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	190	-	-	858	179	-	-	855
Norforest, S.L.	54	-	-	1.826	31	-	-	175
Simancas 120, C.B.	-	-	62	-	-	-	2	-
Win Soto, S.L.	1	-	-	332	1	-	-	50
Sociedad Imobiliaria Baldío de Paula	-	-	-	-	2	-	-	-
Almagro Capital Socimi S.A.	-	-	-	-	53	-	-	-
Millenium Hotels Real Estate I	-	-	-	-	36	-	-	-
Total	**273**	**141**	**62**	**3.175**	**308**	**-**	**2**	**1.130**

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

Los servicios recibidos de Norforest, S.L. corresponden a reformas y rehabilitación de inmuebles propiedad de la Sociedad. Parte de dichos servicios se han

capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias (ver Nota 8).

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

Los saldos a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos de Activo con Partes Vinculadas (Miles de Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Créditos a largo plazo	**3.992**	**10.318**
Sociedade Imobiliaria Baldío de Paula, S.A. (Nota 9)	-	4.326
Residences Turist Isly, S.A. (Nota 9)	1.392	1.392
Fundo Imobiliario IMOTUR (Nota 9)	2.600	4.600
Clientes y Deudores	**3**	**8**
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	2	8
Simancas 120 C.B	1	-
Créditos a c/p e intereses	**9**	**99**
Crédito c/p Percaneum 3, S.L.	-	25
Intereses créditos c/p Sociedad Imobiliaria Baldío de Paula	-	58
Intereses créditos Fundo Imobiliario IMOTUR	9	16

Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas (Miles de Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Proveedores y Acreedores	**264**	**940**
Dehesa Cándalo S.L.	-	4
Winsoto, S.A.	-	56
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	-	3
Finca La Rinconada, S.L.	2	-
Norforest, S.L.	5	745
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	6
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	256	126
Bosques y Corretaje S.L.	1	-
Deudas a c/p e intereses	**-**	**4.010**
Cuenta corriente con socios (Nota 15)	-	3.999
Intereses deudas cuentas de socios	-	11

23. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 30.500 euros (2020: 32.500 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio 2021 por otras sociedades de la red PricewaterhouseCoopers como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad ascendieron a 54.500 euros (2020: 16.700 euros).

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

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

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

	Miles de Euros A 31 de diciembre de 2021
Prima de Emisión	88.087
Otras Reservas	6.573
	94.260

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.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

f) 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.

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

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

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

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

A la fecha de formulación, la Sociedad no cumple con este requisito aunque se estima que se cumplirá dentro del periodo transitorio de dos años desde la

comunicación de la adhesión al régimen de SOCIMIs.

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

No es de aplicación.

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

La Sociedad ni durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

26. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

27. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, Ibervalles S.A. adquirió por un importe de 27.528 miles de euros la Sociedad VC Plaza de Castilla S.L., con fecha efectiva 31 de enero de 2022. Dicha sociedad es propietaria del Hotel Vía Castellana.

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto adicional que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

IBERVALLES, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles euros)

1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

El volumen de inversión inmobiliaria en España se situó en 2021 en 12,75 mil millones de euros (+32% respecto a 2020), debido a la disminución del impacto negativo de la pandemia respecto al año anterior. Los precios de los inmuebles han seguido una tendencia creciente, debido a la escasez de oferta.
Por sectores, las oficinas y el retail tuvieron un comportamiento peor en 2021 respecto al el resto de sectores inmobiliarios. Los inversores se muestran más selectivos, priorizando los inmuebles que cumplen con criterios ESG (Environmental, Social, and Governance) en sus carteras.
Durante 2021 se cerraron en Madrid y Barcelona contratos de alquiler con una superficie total de 414.000 m2 y 300.000m2, respectivamente (+22% y +39% respecto a 2020).

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

La Sociedad ha registrado ingresos de 4.170 miles de euros, un EBITDA de 834 miles de euros y un resultado de -12.141 miles de euros. La ocupación media de los inmuebles durante el 2021 ha sido del 79%.

Durante el ejercicio 2021, el Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones:

- Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Valentín Beato, 21 de Madrid por €6,8 millones de euros
- Adquisición de participaciones de Almagro Capital Socimi, S.A. y Arima Socimi, S.A., Socimis en las que ya participaba el Sociedad con anterioridad, por un importe total de 11.241 miles de euros.
- Enajenación de la totalidad de las acciones que poseía el Sociedad de la SOCIMI Millenium Hoteles Real Estate I Socimi, S.A., por un importe de venta de 50,7 millones de euros.

En 2021, la Sociedad ha llegado a un acuerdo para la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad de Millenium Hotels C220, S.L. (en la actualidad VC Plaza Castilla, S.L.U), cuyo principal activo es el Hotel Via Castellana de Madrid, por un importe de 27.528 miles de euros. La operación se ha formalizado y desembolsado el 31 de enero de 2022 (véase Hechos Posteriores al Cierre).

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Se espera que la mejora prevista del crecimiento económico y de las tasas de empleo en sectores demandantes de oficinas, se trasladará a recuperación de la demanda de alquiler de las mimas. Este hecho, unido a la mejora del ratio de

superficie por empleado exigido por los inquilinos tras la pandemia, permiten prever que el mercado de alquiler de oficinas vuelva a niveles prepandemia.

En este sentido, el Consejo de Administración del Sociedad aprobó el 27 de Julio del 2021 el plan estratégico y de inversión para los próximos 5 años, cuya ejecución se iniciará a partir del 2022.

El plan estratégico contempla una inversión total de 306 millones de euros en oficinas con principal foco en oportunidades value-added en los mercados de Madrid, Barcelona y Lisboa.

Durante el año 2022 se prevé aumentar la ocupación media en 4% de los activos inmobiliarios en gestión, e incorporar a la cartera inmobiliaria activos por el valor de aproximadamente 90 millones de euros.

4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

El Sociedad se está dotando del equipo adecuado para acometer el crecimiento previsto en plan estratégico, habiendo incorporado en 2021 un nuevo Director General y a un Director Técnico.

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

Se prevé que la Sociedad Dominante esté listada en BME Growth a mediados del 2022 en el cumplimiento de la ley SOCIMI.

5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La Dirección del Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Durante el ejercicio 2021 se ha realizado una ampliación de capital de 17.500 miles de euros con vistas a acometer nuevas inversiones inmobiliarias directas e indirectas.

Asimismo, ha suscrito un préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición y reforma del nuevo inmueble situado en Madrid, calle Valentín Beato.

6. RIESGOS ASOCIADOS A LA SOCIEDAD

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

- Riesgo de mercado

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

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

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, se han firmado un nuevo préstamo con garantía hipotecaria con una primera fase a tipo de interés fijo (1,40%) y una segunda fase variable de mercado (Euribor 1AÑO + 1,40%).

A 31 de diciembre de 2021 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 44.153 miles de euros (47.410 miles de euros en 2020).

- Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.
Aunque la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el departamento financiero de la compañía:

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

- Riesgo de liquidez

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021, la sociedad cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE

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

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

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

8. ACTIVIDADES DE I+D+I:

La Sociedad no ha incurrido durante el ejercicio 2021 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

No se han realizado transacciones con acciones propias durante el ejercicio 2021.

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

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

Periodo Medio de Pago	2.021	2.020
Periodo medio de pago a proveedores	48	44
Ratio de operaciones pagadas	49	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	6

Importe (euros)	2.021	2.020
Total pagos realizados	6.524	3.344
Total pagos pendientes	506	1.352

11. PLANTILLA MEDIA

El número medio de empleados en el ejercicio 2021 y 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2021			2020		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	2	-	2	1	-	1
Titulados superiores	2	-	2	2	-	2
Administrativos y otros	-	3	3	-	2	2
TOTAL	4	3	7	3	2	5

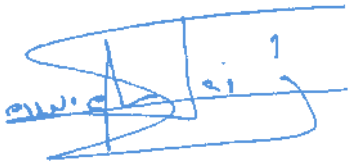
12. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, Ibervalles adquirió la Sociedad VC Plaza de Castilla, S.L. con fecha efectiva 31 de enero de 2022, propietaria del Hotel Via Castellana por un importe de 27.528 miles de euros.

IBERVALLES, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de la Sociedad Ibervalles, S.A., en fecha 30 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Enrique Isidro Rincón
Presidente y Consejero Delegado



D. Fernando Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero Delegado



D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero Delegado



D. Jesús Palencia Isidro
Consejero



D. Fernando Posadas Moyano
Consejero



Dª. Esther Mosquera Isidro
Consejera



Dª. Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera



D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero

IBERVALLES, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Dª. Beatriz Isidro Rincón
Consejera

D. Diego Isidro Rincón
Consejero

D. Luis Escaño Román
Consejero

D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero

Dª. Mª Amelia Isidro Rincón
Consejera

D. Vicente Guilarte Gutiérrez
Consejero

Dª. Carolina Isidro Pinedo
Consejera

D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de eisidro@ibervalles.com, eisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: eisidro@ibervalles.com (eisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: -

Identificador privado del documento: 6e50301a-c1e7-4683-8c72-7454fae5aff9

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 9a963056-4703-3491-a20f-63cb9e4842aa (pag. 77)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:16:50 **(1648639010UTCC)**

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:11 (1648635791UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	172.225.164.246	30/03/2022 11:16:18 (1648638978UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:16:29 (1648638989UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 11:16:46 (1648639006UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 11:16:46 (1648639006UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de fisidro@ibervalles.com, fisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: fisidro@ibervalles.com (fisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: Avenida de Bruselas 9, Alcobendas 28108, Spain

Identificador privado del documento: 1bf9cc04-aea5-4104-8b41-7ae8c4f8b549

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: a733dd1c-6cc7-3084-b4b0-2adbc76f73c0 (pag. 77)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 19:04:23 (1648667063UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:11 (1648635791UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 18:56:23 (1648666583UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 19:04:20 (1648667060UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 19:04:21 (1648667061UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de jmisidro@ibervalles.com, jmisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: jmisidro@ibervalles.com (jmisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: Vía sin nombre , Garciaz 10250, Spain

Identificador privado del documento: a3572e3c-fc49-4da3-a7ee-405c391fac3f

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: e6f741e3-6bf5-3e54-8c51-1485e69a37e3 (pag. 77)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 22:01:41 (1648677701UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:11 (1648635791UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	172.225.163.55	30/03/2022 22:00:58 (1648677658UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	31.221.154.21	30/03/2022 22:01:24 (1648677684UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	31.221.154.21	30/03/2022 22:01:38 (1648677698UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento firmado	31.221.154.21	30/03/2022 22:01:38 (1648677698UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Jesús Palencia, jesus.palencia@dlapiper.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Jesús Palencia (jesus.palencia@dlapiper.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: Paseo de Eduardo Dato 33, Madrid 28010, Spain

Identificador privado del documento: 2a4a1294-6a0e-4df9-8b95-fcae61376910

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 83d7ac2f-97e7-3714-b9c7-31b541bd8a2d (pag. 77)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 31/03/2022 14:17:10 (1648736230UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:10 (1648635790UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	165.225.93.21	31/03/2022 14:16:40 (1648736200UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36
Política de Privacidad aceptada	165.225.93.21	31/03/2022 14:17:08 (1648736228UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36
Documento firmado	165.225.93.21	31/03/2022 14:17:08 (1648736228UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Fernando Posadas, fernando@valdellope.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Fernando Posadas (fernando@valdellope.es)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: Paseo Isabel la Catolica 22, Valladolid 47003, Spain

Identificador privado del documento: 2e7933e5-dc98-4dc4-9cd4-3a03de8df7fd

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 4c71b61e-81ac-3003-874f-a65c3b893e37 (pag. 77)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:28:10 (1648639690UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:11 (1648635791UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	104.28.88.131	30/03/2022 11:27:36 (1648639656UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	88.4.49.43	30/03/2022 11:27:47 (1648639667UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	88.4.49.43	30/03/2022 11:28:08 (1648639688UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento firmado	88.4.49.43	30/03/2022 11:28:09 (1648639689UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Esther Mosquera, esther_mosquera@hotmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Esther Mosquera (esther_mosquera@hotmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: Calle Veinte de Febrero 9, Valladolid 47001, Spain

Identificador privado del documento: 93b4f980-8b1c-42d2-84db-61efa4b01d2a

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 98255607-ca53-3ee7-aa06-5400f6ad83a4 (pag. 77)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 10:24:13 (1648635853UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:07 (1648635787UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:09 (1648635789UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	88.4.16.135	30/03/2022 10:23:20 (1648635800UTCC) (UTC)	Microsoft Office/16.0 (Microsoft Outlook 16.0.14326; Pro), Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice rmj)
Correo abierto	172.225.164.245	30/03/2022 10:23:28 (1648635808UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	88.4.16.135	30/03/2022 10:23:36 (1648635816UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	88.4.16.135	30/03/2022 10:24:11 (1648635851UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Documento firmado	88.4.16.135	30/03/2022 10:24:11 (1648635851UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Magali Balenzategui, mbalenzategui@gmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Magali Balenzategui (mbalenzategui@gmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: -

Identificador privado del documento: 427a4899-c27b-4fdd-a7f6-b5f3abdb1572

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 791011b7-30b5-3c76-921d-03ef8c2107b9 (pag. 77)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 10:31:28 (1648636288UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:07 (1648635787UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:10 (1648635790UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	66.249.93.178	30/03/2022 10:23:15 (1648635795UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)
Correo abierto	66.249.93.178	30/03/2022 10:30:36 (1648636236UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)
Correo abierto	66.249.93.173	30/03/2022 10:30:39 (1648636239UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)
Documento abierto	80.174.14.154	30/03/2022 10:31:00 (1648636260UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55

Política de Privacidad aceptada	80.174.14.154	30/03/2022 10:31:26 (1648636286UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	
Documento firmado	80.174.14.154	30/03/2022 10:31:26 (1648636286UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.



Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Fernando Sánchez-Girón, fsgiron@atramir69.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Fernando Sánchez-Girón (fsgiron@atramir69.es)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: -

Identificador privado del documento: 86a282b9-413c-4eb9-9fce-a23d9e5b7139

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: af969a4b-406c-3f58-92b3-92f44fccbd79 (pag. 77)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 10:24:05 (1648635845UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:10 (1648635790UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	81.43.159.106	30/03/2022 10:23:33 (1648635813UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148
Documento abierto	81.43.159.106	30/03/2022 10:23:41 (1648635821UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Safari/605.1.15
Política de Privacidad aceptada	81.43.159.106	30/03/2022 10:24:03 (1648635843UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Safari/605.1.15
Documento firmado	81.43.159.106	30/03/2022 10:24:03 (1648635843UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Safari/605.1.15

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Beatriz Isidro, bisidro@drsandwich.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Beatriz Isidro (bisidro@drsandwich.es)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: -

Identificador privado del documento: c2f12cb9-673c-4bc1-9fc4-c7570c2c00e6

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 8e23d3b1-7be3-3c44-b85d-d6daccd07731 (pag. 78)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 10:48:56 (1648637336UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:11 (1648635791UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	172.225.164.244	30/03/2022 10:46:53 (1648637213UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	81.32.155.93	30/03/2022 10:48:14 (1648637294UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15
Política de Privacidad aceptada	81.32.155.93	30/03/2022 10:48:54 (1648637334UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15
Documento firmado	81.32.155.93	30/03/2022 10:48:54 (1648637334UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de disidro@bosquesycorretaje.com, disidro@bosquesycorretaje.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: disidro@bosquesycorretaje.com (disidro@bosquesycorretaje.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: Avenida de Bruselas 7, Alcobendas 28108, Spain

Identificador privado del documento: 1c0cdb1e-1fcb-47d8-a373-51b4c2505644

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 51db67ed-7db5-31e3-aea5-6666b23ea085 (pag. 78)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:21:43 (1648639303UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:12 (1648635792UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:21:11 (1648639271UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SM-G781B Build/SP1A.210812.016; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/99.0.4844.88 Mobile Safari/537.36
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:21:20 (1648639280UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G781B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 11:21:41 (1648639301UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G781B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 11:21:42 (1648639302UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G781B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso

de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Luis Escaño, escaroman@infonegocio.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Luis Escaño (escaroman@infonegocio.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: -

Identificador privado del documento: 3655f494-9a4f-4206-9017-32ef4b684a82

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: cf9c4720-2f8f-31ad-bbc4-e6d6eeb1bdb6 (pag. 78)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:48:37 (1648640917UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:09 (1648635789UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	80.34.175.25	30/03/2022 11:47:10 (1648640830UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Política de Privacidad aceptada	80.34.175.25	30/03/2022 11:48:34 (1648640914UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Documento firmado	80.34.175.25	30/03/2022 11:48:34 (1648640914UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Ricardo de Guindos, ricardo@rgl.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Ricardo de Guindos (ricardo@rgl.es)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: -

Identificador privado del documento: b32c404c-2347-4dc6-ba52-fb69946fd532

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 74d585ac-dc9d-3d95-8e2c-8bfb0aef5967 (pag. 78)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 14:58:28 (1648652308UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:10 (1648635790UTCC) (UTC)	-	
Documento abierto	83.58.106.4	30/03/2022 14:57:15 (1648652235UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	
Política de Privacidad aceptada	83.58.106.4	30/03/2022 14:58:24 (1648652304UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	
Documento firmado	83.58.106.4	30/03/2022 14:58:25 (1648652305UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Amelia Isidro, coraisidro@hotmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Amelia Isidro (coraisidro@hotmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: -

Identificador privado del documento: 939c9c9b-6d6a-4822-8bb7-e0805a157908

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 900d40cc-53f0-3f38-9594-7859a9327560 (pag. 78)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 31/03/2022 08:49:18 (1648716558UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:10 (1648635790UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	83.52.43.136	31/03/2022 08:48:08 (1648716488UTCC) (UTC)	Microsoft Office/16.0 (Microsoft Outlook 16.0.14326; Pro); Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice rmj)
Documento abierto	83.52.43.136	31/03/2022 08:48:16 (1648716496UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46
Política de Privacidad aceptada	83.52.43.136	31/03/2022 08:49:13 (1648716553UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46
Documento firmado	83.52.43.136	31/03/2022 08:49:14 (1648716554UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_8_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Vicente Guilarte, guilartegutierrez@gmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Vicente Guilarte (guilartegutierrez@gmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: -

Identificador privado del documento: 38116227-0ae2-4b30-9087-63a67163beda

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: d7f079b5-af0a-3b2a-9b57-180836f4bc5f (pag. 78)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en**: 30/03/2022 10:54:46 (1648637686UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:09 (1648635789UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	157.88.48.171	30/03/2022 10:53:58 (1648637638UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36
Política de Privacidad aceptada	157.88.48.171	30/03/2022 10:54:44 (1648637684UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36
Documento firmado	157.88.48.171	30/03/2022 10:54:44 (1648637684UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Carolina Isidro, cisidro@barcolobo.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Carolina Isidro (cisidro@barcolobo.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: -

Identificador privado del documento: af2682e2-cb73-4ff5-a29d-724427f0b3ff

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 20ffffa7-b29d-39af-abf9-0d9bd5724cc5 (pag. 78)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 13:39:00 (1648647540UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:08 (1648635788UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:11 (1648635791UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	81.35.30.194	30/03/2022 13:38:26 (1648647506UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148
Documento abierto	81.35.30.194	30/03/2022 13:38:40 (1648647520UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	81.35.30.194	30/03/2022 13:38:56 (1648647536UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento firmado	81.35.30.194	30/03/2022 13:38:57 (1648647537UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Javier Isidro, jisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometría de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Javier Isidro (jisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_6_-_20211231_CCAA_INDIV_2021_def.pdf

CRC del documento: 55e79b6f8c580d0f022f5334cae5a46c

Localización: Avenida de Bruselas 9, Alcobendas 28108, Spain

Identificador privado del documento: 92ba400f-bc1e-44cb-b8a6-469f2baa9b2b

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 05e42e96-e2c4-47c8-98df-6babade2938e

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: b5133aa5-cd3a-354e-8a0c-0b3df55dfb53 (pag. 78)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:30:58 (1648639858UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 10:23:09 (1648635789UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 10:23:10 (1648635790UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:30:15 (1648639815UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:30:28 (1648639828UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 11:30:56 (1648639856UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 11:30:56 (1648639856UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

ANEXO IV Cuentas Anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020

Ibervalles, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2020
Informe de Gestión Consolidado

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

A los accionistas de Ibervalles, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados, el estado de 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 2020, 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

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 52% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.e.1, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 14.475 miles de euros, según lo descrito en la nota 7 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 96.971 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.e.1 y 7 de la memoria consolidada adjunta.

El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidad esperada (yield), rentas estimadas de mercado y flujos de caja netos, llegando a una valoración final.

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

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

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

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

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

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

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.d de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que describen que los administradores de la Sociedad dominante han formulado las cuentas anuales consolidadas de conformidad con las NIIF-UE por primera vez. Siendo de aplicación la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", se ha considerado como fecha de primera aplicación el 1 de enero de 2020 y se han detallado los criterios de transición a la nueva normativa. Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado considerando las NIIF-UE en vigor al 31 de diciembre de 2020. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 2.i de las cuentas anuales consolidadas, en la que se menciona que los administradores de la Sociedad dominante en 2019 cambiaron su fecha de cierre del ejercicio anual, que en ejercicios anteriores era el 30 de noviembre, y en consecuencia presentan, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de resultado global, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, todos ellos consolidados, además de las cifras del ejercicio anual de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020, las correspondientes al ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 2019, por lo que necesariamente no son comparables. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes a los ejercicios anteriores, a 31 de diciembre de 2019 y a 1 de diciembre de 2019, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, 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 2020 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)

Rafael Pérez Guerra (20738)

13 de mayo de 2022

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/12288
98,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

IBERVALLES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 e informe de gestión consolidado del ejercicio 2020

BALANCE CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019 (*)	01/12/2019 (*)
Activo No Corriente		183.740	179.775	134.174
Inmovilizado Intangible	6	**7**	**1**	**1**
Inmovilizado material	6	**266**	**263**	**266**
Mobiliario		117	133	134
Equipos informáticos		7	7	7
Elementos de transporte		142	123	125
Inversiones inmobiliarias	7	**96.971**	**104.793**	**64.738**
Inversiones contab. por el método de la particip.	8	**73.908**	**66.268**	**60.391**
Inversiones financieras no corrientes	9	**11.946**	**7.837**	**8.165**
Fianzas y depósitos constituidos	9	**289**	**260**	**260**
Activos por impuestos diferidos	14	**353**	**353**	**353**
Activo corriente		2.735	13.882	27.037
Clientes y cuentas a cobrar		**1.222**	**2.627**	**2.691**
Administraciones Públicas	9-14	821	682	837
Clientes y deudores varios	9-10	401	1.945	1.854
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	**1.514**	**11.255**	**24.346**
TOTAL ACTIVO		186.475	193.657	161.211

(*) No auditado (ver nota 2)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019 (*)	01/12/2019 (*)
Patrimonio Neto		129.041	141.214	126.615
Patrimonio neto atribuible a la soc. dominante	12	**116.768**	**131.167**	**126.615**
Capital social		23.514	23.514	23.514
Prima de emisión		73.747	73.747	73.747
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		33.766	28.207	29.378
Rdo. del ejercicio atribuib. a la sociedad dominante		(14.260)	5.698	(25)
Participaciones no dominantes	12	**12.274**	**10.047**	-
Pasivo no corriente		44.413	35.308	33.116
Deudas con entidades de crédito	**9**	**40.198**	**25.539**	**25.862**
Fianzas y depósitos recibidos	**9**	**759**	**773**	**772**
Pasivos por impuestos diferidos	**14**	**3.455**	**8.996**	**6.482**
Pasivo corriente		13.021	17.135	1.480
Deudas con entidades de crédito	**9**	**7.353**	**15.320**	**40**
Deudas con socios	**9**	**4.010**	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.658**	**1.815**	**1.440**
Fianzas y depósitos recibidos	9	4	3	5
Proveedores y acreedores varios	9-13	1.544	1.636	1.237
Administraciones Públicas	9-14	110	176	198
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		186.475	193.657	161.211

(*) No auditado (ver nota 2)

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (expresado en miles de euros)

	Nota	2020	2019 (1 mes) (*)
Importe neto de la cifra de negocios	16	**6.062**	**478**
Ingresos por arrendamientos		5.988	440
Ingresos por prestación de servicios		75	39
Var. del valor razonable de las inversiones inmobil.	7	**(14.475)**	**(45)**
Gastos de explotación		**(4.258)**	**(205)**
Gastos de Personal	16	(688)	(92)
Servicios exteriores	16	(2.673)	(98)
Tributos	16	(362)	(5)
Otros gastos de explotación	16	(401)	-
Pérdidas por enajenación de activos	7	(19)	0
Dotación amortización	6	(114)	(10)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(12.670)	228
PARTIC. EN RTDOS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	8	(2.740)	5.877
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.	9	-	-
RESULTADO FINANCIERO		(2.200)	(38)
Deterioro de instrumentos financieros	9	(1.659)	-
Resultado Enajenación Instrumentos financieros		175	-
Ingresos financieros	16	94	-
Gastos financieros	16	(810)	(38)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(17.611)	6.068
Impuesto de Sociedades	14	5.577	(1.484)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO		(12.033)	4.584
Resultado atribuido a la sociedad dominante		**(14.260)**	**4.552**
Resultado atribuido a socios externos		**2.227**	**32**
Resultado básico por acción (Euros)		**(0,61)**	**0,19**
Resultado diluido por acción (Euros)		**(0,61)**	**0,19**

(*) No auditado (ver nota 2)

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (expresado en miles de euros)

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	2020	2019 (1 mes) (*)
Resultado Neto Consolidado		(12.033)	4.584
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	9	(185)	-
Efecto impositivo		46	-
Total ingresos y gastos impututados directamente al patrimonio neto consolidado		(139)	-
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		(12.172)	4.584

Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la sociedad dominante	(14.399)	4.552
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos	2.227	32

(*) No auditado (ver nota 2)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (nota 12)	Rdo.del ejercicio	Patrimonio neto atribuible a la sociedad dominante	Participac. no dominantes	TOTAL
SALDO 1 DE DICIEMBRE DE 2019 (*)	**23.514**	**73.747**	**29.378**	**(25)**	**126.615**	**-**	**126.615**
Resultado neto consolidado	-	-	-	5.698	**5.698**	32	**5.731**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4.552	**4.552**	32	**4.584**
Distribución del resultado	-	-	(25)	25	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones de perímetro	-	-	-	-	-	10.015	**10.015**
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (*)	**23.514**	**73.747**	**29.353**	**4.552**	**131.167**	**10.047**	**141.214**
SALDO 1 DE ENERO DE 2020	**23.514**	**73.747**	**29.353**	**4.552**	**131.167**	**10.047**	**141.214**
Resultado neto consolidado	-	-	-	(14.260)	**(14.260)**	2.227	**(12.033)**
Otro resultado global del periodo	-	-	(139)	-	**(139)**	-	**(139)**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(139)	(14.260)	**(14.399)**	2.227	**(12.172)**
Distribución del resultado	-	-	4.552	(4.552)	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones de perímetro	-	-	-	-	-	-	-
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**23.514**	**73.747**	**33.766**	**(14.260)**	**116.768**	**12.274**	**129.041**

(*) No auditado (ver nota 2)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (en miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019 (1 mes) (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVDADES DE EXPLOTACIÓN		**3.268**	**719**
Resultado neto consolidado		(12.033)	4.584
Ajustes al resultado		13.972	(4.300)
- Dotación a la amortización	6	114	10
- Pérdidas por enajenación de activos	7	20	(0)
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	14.475	45
- Participación en rdos. Sociedades Consol. Método Participación	8	2.740	(5.877)
- Resultado enajenación Instrumentos Financieros	9	(175)	-
- Deterioro de instumentos financieros	9	1.659	-
- Gastos financieros	16	810	38
- Ingresos financieros	11	(94)	-
- Impuesto de Sociedades	14	(5.577)	1.484
Cambios en el fondo de maniobra		1.247	442
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	14	(138)	155
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	14	(66)	(22)
- Clientes y deudores varios	10	1.543	(91)
- Proveedores y acreedorees varios	13	(92)	399
Cobros / (Pagos) Impuesto de sociedades		83	(6)
- Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades	14	83	(6)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(22.954)**	**(28.729)**
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6	(110)	(0)
- Reformas de inmuebles y adquisición de inmovilizado	6-7	(6.900)	(510)
- Enajenación de inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6-7	137	(280)
- Inversión en instrumentos de patrimonio	9	(5.547)	0
- Inversión en sociedades dependientes	-	-	(28.533)
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas	-	-	267
- Enajenación de instrumentos de patrimonio	9	252	(0)
- Cobro de créditos	9	0	327
- Otorgamiento de créditos	9	(407)	(0)
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	8	(10.380)	-
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	8	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**9.945**	**14.919**
Instrumentos de patrimonio		-	-
- Ampliaciones de capital	12	-	-
Instrumentos de pasivo financiero		9.945	14.919
- Suscripción deudas con entidades de crédito	9	31.453	14.957
- Devolución deudas con entidades de crédito	9	(24.761)	-
- Suscripción deudas con Socios	9	4.010	-
- Cobro de intereses	11	94	-
- Pago de intereses	9	(810)	(38)
- Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros	9	(41)	0
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		**(9.741)**	**(13.091)**

Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio	**11.255**	**24.346**
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio	**1.514**	**11.255**

(*) No auditado (ver nota 2)

1. Actividad e Información general sobre el Grupo

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

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

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

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

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

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

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

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

Las Sociedad dominante es matriz de un grupo de sociedades desde la adquisición de 74,02% de las unidades de participación de Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario (en adelante IMOTUR), que se consolida por el método de integración global a al 31 de diciembre de 2020.

El ámbito de actuación de la Sociedad en el ejercicio 2020 y 2019 se centra en España y Portugal.

a) Régimen regulatorio

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

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

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

ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte del Grupo de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que se cumplirán todos los requisitos en este periodo de 2 años por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que Ibervalles, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido formuladas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Asimismo, las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables del Grupo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad

con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2020 fueron formuladas el 26 de marzo de 2021 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 30 de junio de 2021.

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

A lo largo de la memoria consolidada se desglosan cifras comparativas que no han sido auditadas.

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 30 de marzo de 2022, junto con las cuentas anuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2021 y las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, y se espera que sean aprobadas por los accionistas sin modificación.

b) Uso de estimaciones

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

- precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias

- proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, y

- proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 7) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2020 - "Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Impuesto sobre las ganancias

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

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

Acuerdos conjuntos y control conjunto

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

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

c) Transición de información financiera consolidada a NIIF-UE

La conciliación del Balance Consolidado y la Cuenta de Resultados Consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

ACTIVO	PGC 31/12/2019	AJUSTES	NIIF-UE 31/12/2019
Activo No Corriente	148.000	31.775	179.775
Inmovilizado intangible	**1**	**-**	**1**
Inmovilizado material	**263**	**-**	**263**
Mobiliario	133	-	133
Equipos informáticos	7	-	7
Elementos de transporte	123	-	123
Inversiones inmobiliarias	**77.219**	**27.574**	**104.793**
Inversiones contab. por el método de la particip.	**62.067**	**4.201**	**66.268**
Inversiones financieras no corrientes	**7.837**	**-**	**7.837**
Fianzas y depósitos constituidos	**260**	**-**	**260**
Activos por impuestos diferidos	**353**	**-**	**353**
Activo corriente	13.882	-	13.882
Administraciones Públicas	682	-	682
Clientes y deudores varios	1.945	-	1.945
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.255	-	11.255
TOTAL ACTIVO	161.882	31.775	193.657

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	PGC 31/12/2019	AJUSTES	NIIF-UE 31/12/2019
Patrimonio Neto	**117.398**	**23.816**	**141.214**
Patrimonio neto atribuible a la soc. dominante	**107.334**	**23.832**	**131.167**
Capital social	23.514	-	23.514
Prima de emisión	73.747	-	73.747
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	8.853	19.353	28.207
Rdo. del ejercicio atribuib. a la sociedad dominante	1.219	4.479	5.698
Participaciones no dominantes	**10.064**	**(17)**	**10.047**
Pasivo no corriente	**27.348**	**7.960**	**35.308**
Deudas con entidades de crédito	25.539	-	25.539
Fianzas y depósitos recibidos	773	-	773
Pasivos por impuestos diferidos	1.036	7.960	8.996
Pasivo corriente	**17.135**	**-**	**17.135**
Deudas con entidades de crédito	15.320	-	15.320
Fianzas y depósitos recibidos	3	-	3
Proveedores y acreedores varios	1.636	-	1.636
Administraciones Públicas	176	-	176
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**161.882**	**31.775**	**193.657**

Cuenta de resultados	PGC 31/12/2019 (1 mes)	AJUSTES	NIIF-UE 31/12/2019 (1 mes)
Importe neto de la cifra de negocios	**478**	**-**	**478**
Ingresos por arrendamientos	440	-	440
Ingresos por prestación de servicios	39	-	39
Var. del valor razonable de las inversiones inmobil.	**-**	**(45)**	**(45)**
Gastos de explotación	**(218)**	**13**	**(205)**
Gastos de Personal	(92)	-	(92)
Servicios exteriores	(98)	-	(98)
Tributos	(5)	-	(5)
Pérdidas por enajenación de activos	0	-	0
Dotación amortización	(24)	13	(10)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	260	(32)	228
PARTIC. EN RTDOS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	-	5.877	5.877
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(38)	-	(38)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-
Resultado Enajenación Instrumentos financieros	-	-	-
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(38)	-	(38)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	222	5.846	6.068
Impuesto de Sociedades	(6)	(1.477)	(1.484)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	215	4.368	4.584
Resultado atribuido a la sociedad dominante	**167**	**4.385**	**4.552**
Resultado atribuido a socios externos	**49**	**(16)**	**32**

Los ajustes realizados en "Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias" y "Dotación Amortización" se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, como mencionado anteriormente.

En el capítulo ajustes por "Participación en resultados de sociedades contabilizadas por el método de la participación" se ha incluido la participación en el resultado del ejercicio de la sociedad Millenium Real Estate Socimi, S.A., actualmente Millenium Hospitality Real Estate Socimi, S.A. (véase nota 8).

En los ajustes del epígrafe "Impuesto de sociedades" se ha incluido el efecto de las diferencias temporarias surgidas de la contabilización de sociedades por el método de la participación y del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (NIC 40).

A continuación se presenta la conciliación del Balance Consolidado del Grupo al 1 de diciembre de 2019:

ACTIVO	PGC 01/12/2019	AJUSTES	NIIF-UE 01/12/2019
Activo No Corriente	**108.243**	**25.930**	**134.173**
Inmovilizado Intangible	**1**	-	**1**
Inmovilizado material	**266**	-	**266**
Mobiliario	134	-	134
Equipos informáticos	7	-	7
Elementos de transporte	125	-	125
Inversiones inmobiliarias	**37.132**	**27.606**	**64.738**
Inversiones contab. por el método de la particip.	**62.067**	**(1.676)**	**60.391**
Inversiones financieras no corrientes	**8.165**	-	**8.165**
Fianzas y depósitos constituidos	**260**	-	**260**
Activos por impuestos diferidos	**353**	-	**353**
Activo corriente	**27.037**	-	**27.037**
Administraciones Públicas	837	-	837
Clientes y deudores varios	1.854	-	1.854
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.346	-	24.346
TOTAL ACTIVO	**135.281**	**25.930**	**161.211**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	PGC 01/12/2019	AJUSTES	NIIF-UE 01/12/2019
Patrimonio Neto	**107.168**	**19.447**	**126.615**
Patrimonio neto atribuible a la soc. dominante	**107.168**	**19.447**	**126.615**
Capital social	23.514	-	23.514
Prima de emisión	73.747	-	73.747
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	8.674	20.704	29.378
Rdo. del ejercicio atribuib. a la sociedad dominante	1.232	(1.257)	(25)
Participaciones no dominantes	-	-	-
Pasivo no corriente	**26.633**	**6.482**	**33.116**
Deudas con entidades de crédito	25.862	-	25.862
Fianzas y depósitos recibidos	772	-	772
Pasivos por impuestos diferidos	-	6.482	6.482
Pasivo corriente	**1.480**	-	**1.480**
Deudas con entidades de crédito	40	-	40
Deudas con socios	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	5	-	5
Proveedores y acreedores varios	1.237	-	1.237
Administraciones Públicas	198	-	198
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**135.281**	**25.930**	**161.211**

Los ajustes realizados tienen la misma naturaleza que la comentada con anterioridad.

Impacto de la transición a las NIIF-UE sobre el Estado de Flujos de Efectivo:

La transición a las NIIF-UE no tiene un impacto sobre el Estado de flujos de efectivo. La práctica totalidad de las diferencias se incluyen dentro de los flujos de efectivo de las actividades de explotación como ajustes al resultado y se corresponde con los impactos de la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable.

Los ajustes se corresponden con lo explicado anteriormente para la conciliación de la cuenta de resultados consolidada.

d) Normas, modificaciones e interpretaciones

Al ser un primer adoptante de las NIIF-UE, el Grupo utiliza las mismas políticas contables en su balance de apertura al 1 de diciembre de 2019 y a lo largo de todos los ejercicios presentados en estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF-UE. Estas políticas contables cumplen los requisitos de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2020, teniendo en cuenta las excepciones requeridas y las exenciones permitidas por la NIIF 1.

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2020:

- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)".
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia".
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio".
- Modificaciones de las referencias al Marco conceptual en las NIIF.
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19".

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

- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9".
- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto".
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato".
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022. Las principales modificaciones se refieren a:
  - NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF".
  - NIIF 9 "Instrumentos financieros".
  - NIC 41 "Agricultura".

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 17 "Contratos de seguros".
- NIIF 17 (Modificación) "Modificaciones de la NIIF 17".
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones de alquiler relacionadas con la COVID-19 posteriores a 30 de junio de 2021".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".

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

e) Normas de registro y valoración

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

e.1) Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material e intangible

Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es el método de capitalización de ingresos, que consiste en la capitalización de ingresos netos estimados de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone una capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

En la nota 7 se incluye información detallada de las yields aplicadas.

Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

Inmovilizado material

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

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

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

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

e.2) Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario:

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando el Grupo es el arrendador:

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

e.3) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

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

Valoración posterior

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

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

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

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de

efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

Intereses recibidos de activos financieros:

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros:

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

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

e.4) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

Valoración posterior

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

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

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

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

Préstamos y créditos

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

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

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

Cancelación

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

e.5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

e.6) Impuestos corrientes y diferidos

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas

fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante aplica el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, La Sociedad Dominante estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por La Sociedad Dominante en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

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

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

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

e.8) Información financiera por segmentos

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

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

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

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

Como se menciona en la nota 15, el Grupo centra su actividad en una tipología homogénea de activos (inmuebles destinados a alquileres de oficinas) que se encuentran ubicados el mismo área geográfica (Península Ibérica), habiendo considerado que gestiona un único segmento

e.9) Ingresos y gastos

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

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se

valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

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

e.10) Transacciones con partes vinculadas

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

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

e.11) Acciones propias

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

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

e.12) Provisiones y contingencias

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

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

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión,

siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

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

e.13) Indemnizaciones por despido

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

e.14) Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e.15) Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

Resultado diluido por acción

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

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

f) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

g) Principios de consolidación

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

1. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de La Sociedad Dominante y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6) siguiente.
2. Los resultados del período de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

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

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

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

   a. Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

   b. La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada del ejercicio. A 31 de diciembre de 2020 Inmotur, Fundo Especial de Investimento Imobiliario Fechado consolida por el método de integración global (ver Nota 1).

Acuerdos conjuntos

El Grupo aplica la NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos. Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo la NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que sean clasificados como negocios conjuntos (ver nota 2.b)

h) Estacionalidad

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo de terminado el 31 de diciembre de 2020.

i) Comparabilidad

Hasta el año 2019 la Sociedad dominante cerraba sus ejercicios económicos el 30 de noviembre. Debido a que los administradores decidieron cambiar la fecha de cierre al 31 de diciembre, en dicho año se cerró un ejercicio económico de un mes terminado el 31 de diciembre de 2019.

En consecuencia, mientras los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria, todos ellos consolidados, corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2020, en el ejercicio 2019 corresponden al período de un mes iniciado el 1 de diciembre de 2019 y terminado el 31 de diciembre de 2019, no resultando, por tanto, comparativos.

3. Distribución de resultados y gestión de capital

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

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

se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 12). De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. Cálculo del valor razonable

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

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

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada período. Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota Inversiones inmobiliarias (Nota 7).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como a 1 de enero de 2019:

	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
01/12/2019				
Activos valorados a valor razonable				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	64.738	-	-	64.738
- Inv. contab. por el método de la partic.	60.391	-	-	60.391
- Total	**125.129**	**-**	**-**	**125.129**
Pasivos valorados a valor razonable				
- Pasivos valorados a valor razonable	-	-	-	-
- Total	-	-	-	-
31/12/2019				
Activos valorados a valor razonable				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	104.793	-	-	104.793
- Inv. contab. por el método de la partic.	**66.268**	-	-	**66.268**
- Total	**171.061**	-	-	**171.061**
Pasivos valorados a valor razonable				
- Pasivos valorados a valor razonable	-	-	-	-
- Total	-	-	-	-
31/12/2020				
Activos valorados a valor razonable				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	96.971	-	-	96.971
- Inv. contab. por el método de la partic. (Nota 8)	73.908	-	-	73.908
- Inversiones financieras no corrientes (Nota 9)	5.362	5.362	-	-
- Total	**176.241**	**5.362**	-	**170.879**
Pasivos valorados a valor razonable				
- Pasivos valorados a valor razonable	-	-	-	-
- Total	-	-	-	-

No hubo traspasos de niveles durante los ejercicios 2019 y 2020.

5. Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

	31/12/2020	31/12/2019
- Rdo. Atrib. a los accta.s de la sociedad dominante	(14.260)	4.552
- Número medio de acciones en circulación	23.514.148	23.514.148
Resultado básico por acción	**(0,61)**	**0,19**

Resultado diluido por acción

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

6. Inmovilizado Intangible y material

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

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es como sigue:

	01/12/19	Altas	Bajas	31/12/19	Altas	Bajas	31/12/20
Mobiliario	187	(0)	-	187	0	-	187
Hardware	12	(0)	0	12	2	-	14
Elementos de transporte	165	0	-	165	36	-	202
TOTAL COSTE	**365**	**(0)**	**0**	**365**	**39**	**-**	**403**
Mobiliario	(53)	(1)	-	(54)	(16)	-	(70)
Hardware	(6)	(0)	-	(6)	(2)	-	(7)
Elementos de transporte	(40)	(2)	-	(42)	(18)	-	(60)
TOTAL AMORT. ACUMULADA	**(99)**	**(3)**	**-**	**(102)**	**(35)**	**-**	**(137)**
VALOR NETO CONTABLE	**266**	**(3)**	**0**	**263**	**3**	**-**	**266**

7. Inversiones inmobiliarias

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

Los datos de dichos inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y 1 de diciembre de 2019 se presentan en Anexo II.

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el ejercicio anual comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020 y entre el 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019, se muestra en la siguiente tabla:

	Inversiones Inmobiliarias
Saldo 01/12/2019	**64.738**
Adquisiciones de Inmuebles	0
Reformas (Capex)	512
Retiros	-
Variación del valor razonable	(45)
Variación perímetro consolidación	359
Traspasos	-
Saldo 31/12/19	**104.793**
Adquisiciones de Inmuebles	110
Reformas (Capex)	6.855
Retiros	(311)
Variación del valor razonable	(14.475)
Variación perímetro consolidación	-
Traspasos	-
Saldo 31/12/2020	**96.971**

"Variación del perímetro de consolidación" incluye el valor razonable asignado al edificio de oficinas ubicado en Lisboa adquirido mediante la adquisición del 74,02% de las unidades de participación de Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario, consolidado por integración global por primera vez el 31 de diciembre de 2019.

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

"Reformas (Capex)" incluye en 2020 y 2019 el coste de las reformas y mejoras que se han llevado a cabo, principalmente, en los inmuebles de Avenida de Bruselas 7 de Alcobendas, Porto Pi 8 de Palma de Mallorca y Alexandre Herculano 50 de Lisboa.

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	31/12/20	31/12/2019 (un mes)
Ingresos por arrendamientos	5.988	440
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.323)	(59)
TOTAL	**4.665**	**381**

(*) Excluye gastos de estructura

b) Pólizas de seguro

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y Portugal y disponen de pólizas de seguro que cubren los riesgos a que están sujetos.

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2020 y 2021, el capítulo "ingresos por arrendamientos" proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 16).

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

Cobros futuros mínimos	31/12/2020	31/12/2019
Menos de un año	4.705	4.543
Entre uno y cinco años	10.681	13.180
Más de 5 años	517	1.588
TOTAL	**15.903**	**19.311**

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

d) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles al 31 de diciembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y a 1 de diciembre de 2019 corresponde al valor de mercado estimado por en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019		01 de diciembre de 2019	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	**90.914**	**96.971**	**77.156**	**104.793**	**37.132**	**64.738**

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

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

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

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

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

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 31 de diciembre de 2020, se han utilizado tasas comprendidas entre un 3,5% y el 8,0% (entre un 4,6% y un 7,3% a 31 de diciembre de 2019 y a 1 de diciembre de 2019).

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

2020	Tasa de descuento + 0,25%	- 0,25%
Impacto en activo	(1.830)	1.970
Impacto en Resultado antes de impuestos	(1.830)	1.970

2019	Tasa de descuento + 0,25%	- 0,25%
Impacto en activo	(1.220)	1.233
Impacto en Resultado antes de impuestos	(1.220)	1.233

No se ha realizado el análisis de sensibilidad con fecha 1 de diciembre de 2019, debido a que el valor razonable de los inmuebles del grupo a dicha fecha coincide con los registrados a 31 de diciembre del mismo año.

El experto valorador utiliza el método "Term and Reversion", que estima el valor terminal aplicando el método de mercado, motivo por el cual no es posible realizar un análisis de sensibilidad sobre la rentabilidad de mercado estimada a la fecha de finalización del periodo explícito (exit yield).

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el IVIMA o en el correspondiente Organismo Público en base a la ubicación del activo correspondiente (nota 9).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como a 1 de diciembre de 2019, los inmuebles que se relacionan a continuación son garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito (véase nota 9)

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

8. Inversiones consolidadas por el método de la participación

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

	Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	Almagro Capital Socimi, S.A.
Actividad principal	Alquiler de inmuebles de uso Hotelero	Adquisición, venta y alquiler de viviendas
Nacionalidad	Española	Española
% de participación		
01-12-19	24,8%	-
31-12-19	24,8%	-
31-12-20	23,2%	20,7%

El movimiento experimentado en los ejercicios 2019 y 2020 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	Almagro Capital Socimi, S.A.	TOTAL
Saldo 01/12/2019	60.391	-	60.391
Adiciones del ejercicio	-	-	-
Retiros	-	-	-
Plusvalías/Minusvalías	-	-	-
Dividendos cobrados por el Grupo	-	-	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	5.877	-	5.877
Saldo 31/12/19	66.268	-	66.268
Adiciones del ejercicio	1.240	9.140	10.380
Retiros	-	-	-
Plusvalías/Minusvalías	-	-	-
Dividendos cobrados por el Grupo	-	-	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	(3.904)	1.163	(2.740)
Saldo 31/12/2020	63.604	10.303	73.908

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

Ejercicio 2020	Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	Almagro Capital Socimi, S.A.
Activos corrientes	31.416	19.232
Activos no corrientes	354.028	42.991
Pasivos corrientes	17.297	4.498
Pasivos no corrientes	94.054	13.929
Cifra de negocios	8.056	535
Resultado del ejercicio	(14.995)	5.123

Ejercicio 2019	Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	Almagro Capital Socimi, S.A.
Activos corrientes	54.567	10.383
Activos no corrientes	319.933	26.867
Pasivos corrientes	14.001	2.312
Pasivos no corrientes	93.601	10.094
Cifra de negocios	4.539	319
Resultado neto	22.819	1.397

El grupo no dispone de los estados financieros de las sociedades consolidadas por el método de participación a 1 de diciembre de 2019, siendo su mejor estimación los correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que se desglosan en la tabla anterior.

9. Análisis de instrumentos financieros

a) Análisis por categorías

a.1) Activos financieros

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

	ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			A coste		
Activo	31-12-20	31-12-19	01-12-19	31-12-20	31-12-19	01-12-19	31-12-20	31-12-19	01-12-19
Instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	564	564	564
Otros activos financieros no corrientes	5.362	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos a otras entidades	-	-	-	6.021	7.273	7.601	-	-	-
Inversiones financieras no corrientes	**5.362**	-	-	**6.021**	**7.273**	**7.601**	**564**	**564**	**564**
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	289	260	260	-	-	-
Total activos financieros, no corrientes	5.362	-	-	6.309	7.533	7.861	564	564	564

	ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			A coste		
Activo	31-12-20	31-12-19	01-12-19	31-12-20	31-12-19	01-12-19	31-12-20	31-12-19	01-12-19
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: - Clientes y deudores varios (nota 10)	-	-	-	401	1.945	1.854	-	-	-
Total activos financieros, corriente	-	-	-	401	1.945	1.854	-	-	-

Las "Inversiones contabilizadas por el método de la participación" se desglosan en la nota 8.

"Instrumentos de patrimonio neto, a valor razonable con cambios en otro resultado global" incluye una participación del 2,27% en Árima Real Estate Socimi, S.A.

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

31/12/2020	Sociedade Inmobiliaria Baldío Paula, S.A.	Residences Turist Isly, S.A.	Percaneum 3 Servicios, S.L.
Porcentaje de participación	100%	100%	100%
Nacionalidad	Portuguesa	Marroquí	Española
Actividad principal	Caza y repoblamiento cinegético	Promoción Inmobiliaria	Compraventa fincas rústicas
Valor neto de la participación en libros	**358**	**27**	**180**
Capital	150	28	180
Reservas	2	-	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	-
Aportaciones Socios	208	-	-
Resultados ejercicios anteriores	(498)	(413)	(3)
Resultado ejercicio	(354)	(118)	(3)
Patrimonio neto	**(491)**	**(504)**	**174**

31/12/2019	Sociedade Inmobiliaria Baldío Paula, S.A.	Residences Turist Isly, S.A.	Percaneum 3 Servicios, S.L.
% participación	100%	100%	100%
Nacionalidad	Portuguesa	Marroquí	Española
Actividad principal	Caza y repoblamiento cinegético	Promoción Inmobiliaria	Compraventa fincas rústicas
Valor neto de la participación en libros	**358**	**27**	**180**
Capital	150	28	180
Reservas	5	-	-
Aportaciones Socios	208	-	-
Resultados ejercicios anteriores	(199)	(324)	-
Resultado ejercicio	(309)	(95)	(3)
Patrimonio neto	**(145)**	**(390)**	**177**

01/12/2019	Sociedade Inmobiliaria Baldio Paula, S.A.	Residences Turist Isly, S.A.	Percaneum 3 Servicios, S.L.
% participación	100%	100%	100%
Nacionalidad	Portuguesa	Marroquí	Española
Actividad principal	Caza y repoblamiento cinegético	Promoción inmobiliaria	Compraventa fincas rústicas
Valor neto de la participación en libros	358	27	180
Capital	150	28	180
Reservas	6	-	-
Aportaciones Socios	208	-	-
Resultados ejercicios anteriores	(140)	(177)	-
Resultado ejercicio	(59)	(150)	(3)
Patrimonio neto	164	(298)	357

Durante 2019, la Sociedad dominante constituyó Percaneum 3 Servicios, S.L. mediante la aportación no dineraria de una parcela ubicada en San Román de Hornija.

Los administradores de la Sociedad Dominante han considerado que la consolidación de las sociedades incluidas en este capítulo no es material.

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

	31/12/2020	31/12/2019	01/12/2019
Percaneum 3 Servicios S.L.	25	-	49
Residences Turist Isly, S.A.	3.051	3.051	3.330
Deterioro cto. Residences Turist Isly S.A.	(1.659)	-	-
Sociedade Inmobiliaria Baldio Paula, S.A.	4.326	4.018	4.018
Suances Inversiones Biotech, S.L.	-	0	0
Promoción "El plantío" Alicante	204	204	204
Otros	74	0	0
Total créditos a otras entidades	6.021	7.273	7.601

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

El préstamo a Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A. fue cobrado durante el mes de enero de 2021 (veáse nota 24, hechos posteriores).

a.2) Pasivos financieros

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

	PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
PASIVO	31-12-20	31-12-19	01-12-19	31-12-20	31-12-19	01-12-19	31-12-20	31-12-19	01-12-19
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	40.198	25.539	25.862	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	759	773	772	-	-	-
Total pasivos financieros, no corrientes	-	-		40.957	26.312	26.633	-	-	-

	PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
PASIVO	31-12-20	31-12-19	01-12-19	31-12-20	31-12-19	01-12-19	31-12-20	31-12-19	01-12-19
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	7.353	15.320	40	-	-	-
Deudas con socios				4.010	-	-	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	4	3	5	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: - Proveedores y acreedores varios (nota 13)	-	-	-	1.544	1.636	1.237	-	-	-
Total pasivos financieros, corriente	-	-	-	12.911	16.959	1.282	-	-	-

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo:

- Préstamo con garantía hipotecaria de 5 inmuebles ubicados en España que supone una reestructuración de la financiación de la Sociedad dominante por importe de 29.607 miles de euros, con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado (véase nota 7). Dicho préstamo fue utilizado para restructurarla deuda con entidades de crédito con garantía hipotecaria suscrita en ejercicios anteriores. A 31 de diciembre de 2020, el saldo vivo del préstamo más su provisión de periodificación de intereses era de 29.486 miles de euros.

- Línea de Crédito de 62.000 miles de Euros como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. Durante el ejercicio mensual terminado a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante utilizó dicha línea en un importe de 15.000 miles de euros con el objeto de financiar la adquisición de Imotur.

- Línea de Crédito de 3.000 miles de euros para operativa diaria con un tipo de interés de mercado.

Adicionalmente el Grupo cuenta con otro préstamo de garantía hipotecaria cuyo saldo vivo a cierre de 2020 es de 11.550 miles de Euros con vencimiento en enero de 2031.

Durante el ejercicio 2020, los accionistas han concedido un préstamo a la Sociedad dominante por valor de 4.000 miles de euros a un tipo de interés fijo anual del 1,40% que está clasificado como "Deudas con Socios" (Véase Nota 24).

El importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 47.551 y 40.859 miles de euros a 31 de enero de 2020 y 2019, respectivamente, y 28.201 miles de euros a 1 de enero de 2019.

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

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

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

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2020, 31 de diciembre de 2029 y a 1 de enero de 2019, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

b.1) Activos financieros:

Activos financieros	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	Años Posteriores	Total
Créditos no corrientes:							
- Créditos a otras entidades	-	83	4.326	-	-	1.612	6.021
- Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	289	289
Deudores comerc. y otras ctas. a cobrar	401	-	-	-	-	-	401
TOTAL	401	83	4.326	-	-	1.900	6.711

Activos financieros 31/12/19	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	Años Posteriores	Total
Créditos no corientes							
- Créditos a otras entidades	-	-	-	4.018	-	3.256	7.274
- Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	260	260
Deudores comerc. y otras ctas. a cobrar	1.945	-	-		-	-	1.945
TOTAL	1.945	-	-	4.018	-	3.516	9.479

Activos financieros 01/12/19	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	Años Posteriores	Total
Créditos no corientes							
- Créditos a otras entidades	-	0	-	-	4.018	3.583	7.601
- Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	260	260
Deudores comerc. y otras ctas. a cobra	1.854	-	-		-	-	1.854
TOTAL	1.854	0	-	-	4.018	3.843	9.715

b.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros 31/12/20	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	Años Posteriores	Total
Deudas:							
- Con entidades financieras	7.353	1.533	1.631	2.028	2.680	32.328	47.551
- Con socios	4.010	-	-	-	-	-	4.010
- Fianzas y depósitos recibidos	4	-	-	-	-	759	763
Acreed. comerc. y otras cuentas a pagar	1.544	-	-	-	-	-	1.544
TOTAL	12.911	1.533	1.631	2.028	2.680	33.087	53.869

Pasivos financieros 31/12/19	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades bancarias (*)	-	-	-	-	-	-	-
- Fianzas y depositos recibidos	3	-	-	-	-	773	776
Acreed. comerc. y otras cuentas a pagar	1.636	-	-	-	-	-	1.636
TOTAL	1.640	-	-	-	-	773	2.412

(*) Un gran parte de la deuda con entidades bancarias se ha reestructurado durante el 2020 por lo que no se considera relevante esta información a efectos 31 de diciembre 2019.

Pasivos financieros 01/12/19	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades bancarias (*)	-	-	-	-	-	-	-
- Fianzas y depositos recibidos	5	-	-	-	-	772	776
Acredores comerciales y otras ctas pag.	1.237	-	-	-	-	-	1.237
TOTAL	1.242	-	-	-	-	772	2.013

(*) Un gran parte de la deuda con entidades bancarias se ha reestructurado durante el 2020 por lo que no se considera relevante esta información a efectos 1 de diciembre 2019.

10. Clientes y deudores varios

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

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes del Grupo, las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2020 es de 1.514 miles de euros (11.255 miles euros a 31 de diciembre de 2019 y 24.356 miles euros a 1 de diciembre de 2019).

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de nivel crediticio adecuado, no existiendo tesorería restringida.

12. Patrimonio neto

a) Capital social y prima de emisión:

Al 1 de enero de 2019 el capital social de la Sociedad dominante era de 7.261.618 euros y está representado por 7.261.618 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

El 8 de junio de 2019 se acuerda ampliación de capital con prima de emisión, mediante la emisión de 16.252.530 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión por importe de 73.747.480,16 euros. Las participaciones se encuentran desembolsadas en su totalidad.

Con fecha 2 de septiembre de 2019, la entidad pasa a ser sociedad anónima, por lo que el capital social ha pasado a estar constituido por acciones en lugar de participaciones, de igual valor nominal e idéntico número de acciones para cada socio.

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad dominante es de 23.514.148 euros y está representado por 23.514.148 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

b) Acciones Propias:

La Sociedad dominante no poseía acciones propias al cierre de los tres ejercicios

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores no distribuidos

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:

Reservas	31/12/20	31/12/19	01/12/19
Reserva Legal	1.578	1.452	1.452
Reservas en sociedades consolidadas	3.243	(1.257)	-
Otras reservas de la sociedad dominante	28.945	28.012	27.926
Total reservas	**33.766**	**28.207**	**29.378**

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad dominante no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

Reservas en sociedades consolidadas	31/12/20	31/12/19	01/12/19
Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario fechado)	92	-	-
Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	3.151	(1.257)	-
Almagro Capital Socimi, S.A.	-	-	-
Total reservas en sociedades consolidadas	**3.243**	**(1.257)**	**-**

d) Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2020	2019
Base de reparto:		
PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(2.281)	28
Aplicación:		
Reserva legal	-	3
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas	(2.281)	25
Dividendos	-	-
TOTAL APLICACIÓN	(2.281)	28

La Junta General de Accionistas aprobó con posterioridad, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2020 y 2019.

e) Valor neto de los activos por acción

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

NAV / Acción	31/12/2020	31/12/2019	01/12/2019
Patrimonio Neto Atribuible a la Sociedad Dominante	116.768	131.167	126.615
Ajustes	-	-	-
NAV	116.768	131.167	126.615
N° de acciones en circulación	23.514.148	23.514.148	23.514.148
NAV/Acción	4,97	5,58	5,38

13. Proveedores y acreedores varios

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras ctas a pagar" incluye a 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como a 1 de diciembre de 2019, los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria deexplotación.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

Periodo Medio de Pago	2.020	2.019
Periodo medio de pago a proveedores	44	31
Ratio de operaciones pagadas	38	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	3

Importe (euros)	2.020	2.019
Total pagos realizados	3.344	341
Total pagos pendientes	1.352	1.661

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 Consolidadas) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable al 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.

14. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas (AAPP)

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y a 1 de enero de 2019 es el siguiente:

	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
31-12-20	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	821	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	110
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	3.455	-
	353	821	3.455	110

	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
31-12-19	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	682	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	176
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	8.996	-
	353	682	8.996	176

	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
01-12-19	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar (nota 9)	-	837	-	-
AAPP, cuentas a pagar (nota 9)	-	-	-	198
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	6.482	-
	353	837	6.482	198

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

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

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

A fecha de cierre de ejercicio 2020, se encuentra pendiente de adquirir firmeza una liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.007. Con fecha 16 de marzo de 2.020, el Tribunal Económico Administrativo Central dictó resolución desestimatoria a la reclamación interpuesta contra el acta de inspección por el Impuesto y período citado. En forma y plazo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional. La Sociedad dominante y sus asesores fiscales no consideran a fecha de cierre como necesaria su provisión.

c) Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Gasto por impuesto de sociedades	-	(6)
Ajustes de consolidación:		
- Impuesto diferido por valoración de activos a su valor razonable (NIC 40)	4.892	(8)
- Participación en resultados de sociedades consolidadas por el método de la participación	685	(1.469)
Impuesto de sociedades	**5.577**	**(1.484)**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestra a continuación:

	31/12/2020		
	Soc. Dominante	Soc. Consolidadas	TOTAL
Resultado Consolidado antes de impuestos	**(26.712)**	**9.101**	**(17.611)**
Diferencias permanentes (proceso consolidacion) (*)	-	(3.689)	**(3.689)**
Diferencias permanentes	2.984	-	**2.984**
Diferencias temporarias (proceso consolidación)	24.431	(4.242)	**20.188**
Diferencias temporarias	(332)	-	**(332)**
Aplicación de b. imponibles negativas de ej. Ant.	(371)	-	**(371)**
Base Imponible	**(0)**	**1.169**	**1.169**
Rentas netas exentas	-	(1.169)	**(1.169)**
Base Imponible ajustada	**(0)**	**-**	**(0)**
Tipo de gravamen	**25,0%**	**21,0%**	
Impuesto de sociedades corriente	**0**	**-**	**0**
Diferencias temporarias (**)	24.431	(4.242)	**20.188**
Tipo de gravamen	**25,0%**	**12,5%**	
Impuesto de sociedades diferido	**6.108**	**(530)**	**5.577**
Impuesto de sociedades	**6.108**	**(530)**	**5.577**

(*) Plusvalías generadas en proceso de consolidacion:
- Sociedad dominante –> durante periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) –> con posterioridad a 01.07.2015

(**) Plusvalías generadas en proceso de consolidacion:
- Sociedad dominante --> con anterioridad a periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con anterioridad a 01.07.2015

	Soc. Dominante	Soc. Consolidadas	TOTAL
Resultado Consolidado antes de impuestos	**5.943**	**124**	**6.068**
Diferencias permanentes (proceso consolidacion) (*)	-	-	-
Diferencias permanentes	(8)	(124)	**(132)**
Diferencias temporarias (proceso consolidación)	(5.909)	-	**(5.909)**
Diferencias temporarias	-	-	-
Aplicación de b. imponibles negativas de ej. Ant.	-	-	-
Base Imponible	**26**	**0**	**26**
Rentas netas exentas	-	(0)	**(0)**
Base Imponible ajustada	**26**	-	**26**
Tipo de gravamen	**25,0%**	**21,0%**	
Impuesto de sociedades corriente	**(6)**	-	**(6)**
Diferencias temporarias (**)	(5.909)	-	**(5.909)**
Tipo de gravamen	**25,0%**	**12,5%**	
Impuesto de sociedades diferido	**(1.477)**	-	**(1.477)**
Impuesto de sociedades	**(1.484)**	-	**(1.484)**

(*) Plusvalías generadas en proceso de consolidacion:
- Sociedad dominante --> durante periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con posterioridad a 01.07.2015

(**) Plusvalías generadas en proceso de consolidacion:
- Sociedad dominante --> con anterioridad a periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con anterioridad a 01.07.2015

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

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

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

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

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

El desglose de los "Pasivos por impuestos diferidos" y su movimiento a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

2.020	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. inmuebles Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participac.	Diferencias Amort.	Variac. VR Inversiones Financieras	Asign. a inm. precio de comb. de negocios	
Sociedad dominante						
Saldo Inicial	6.909	1.050	-	-	1.036	8.996
Altas	-	-	83	-	-	83
Bajas	(5.423)	(685)	-	(46)	-	(6.154)
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedad Dominante	1.487	365	83	(46)	1.036	2.925
Sociedades consolidadas						
Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-
Altas	1.983	-	-	-	-	1.983
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	(1.453)	-	-	-	-	(1.453)
Saldo final Sociedades Consolidadas	530	-	-	-	-	530
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2.017	365	83	(46)	1.036	3.455

2.019	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. Inmuebles Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participac.	Diferencias Amort.	Variac. VR Inversiones Financieras	Asign. a inm. precio de comb. de negocios	
Sociedad dominante						
Saldo Inicial	6.901	(419)	-	-	-	6.482
Altas	8	1.469	-	-	1.036	2.513
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedad Dominante	6.909	1.050	-	-	1.036	8.996
Sociedades consolidadas						
Saldo Inicial	-	-	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedades Consolidadas	-	-	-	-	-	-
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	**6.909**	**1.050**	-	-	**1.036**	8.996

La Sociedad dominante cuenta con bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2020 según detalle adjunto:

	Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar
2.010	2.948,7
2.011	0,9
2.012	0,2
2.013	0,1
2.014	2,5
Total	2.952,5

Dichas bases imponibles no han sido registradas como un activo fiscal en el Balance Consolidado.

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

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

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

Véase apartado siguiente

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

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

	01.01.20	Altas	31.12.20
Anteriores a aplicación régimen socimi	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo general	-		-
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	-	(2.281)	(2.281)
RESERVAS SOCIEDAD DOMINANTE	9.934	(2.281)	7.652

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

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

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

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

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

No aplicable, las sociedades del Grupo no han repartido dividendos

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

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

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

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

Véase Anexo 1

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

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

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

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

En los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se ha dispuesto de reservas por parte de la Sociedad dominante.

15. Información financiera por segmentos

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

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

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Ingresos por arrendamientos

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

	2020	%	2019 (un mes)	%
España	4.282	71,5%	318	72,3%
Portugal	1.706	28,5%	122	27,7%
TOTAL	5.988	100,0%	440	100,0%

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

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

Ingresos por prestación de servicios

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

b) Gastos de Personal

A continuación se desglosan los gastos de personal del Grupo:

	2020	2019 (un mes)
Sueldos y salarios	634	88
Indemnizaciones	-	-
Seguridad social	53	4
TOTAL	688	92

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

	2020			2019 (un mes)		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	2	-	2	2	-	2
Administrativos y otros	-	2	2	-	1	1
TOTAL	3	2	5	3	1	4

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

c) Servicios exteriores

A continuación se desglosan los gastos de servicios exteriores:

	2020	2019 (un mes)
Arrendamientos	92	0
Mantenimiento	97	18
Gastos de comunidad	454	4
Servicios profesionales independientes	1.786	54
Primas de seguros	40	2
Suministros	87	5
Publicidad	11	-
Servicios diversos	105	15
TOTAL	2.673	98

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

	2020	2019 (un mes)
De préstamos hipotecarios (notas 7 y 9)	765	38
De prestamos con partes vinculadas	-	-
De avales emitidos	4	-
Otros gastos financieros	41	-
TOTAL	810	38

17. Consejo de Administración y alta dirección

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

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

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los miembros del Consejo de Administración que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe de 210 miles de euros; sin remuneración en 2019 (sólo mes de diciembre). A fecha de cierre de ejercicio 2020 y 2019 no tienen concedidos anticipos o créditos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 ni el 31 de diciembre de 2019, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

18. Otra información

Pasivos contingentes

Ni a 31 de diciembre de 2020, ni a 31 de diciembre de 2019, ni a 1 de diciembre de 2019 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias, distintos a los señalados en la nota 14 de la memoria.

Avales

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene contratado avales por importe de 234 miles de euros con entidades financieras de prestigio. A 31 de diciembre de 2019 y a 1 de diciembre de 2019 tenía contratado avales por importe de 272 miles de euros.

19. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019 se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las operaciones con partes vinculadas de dichos ejercicios es el siguiente:

	2020				2019 (un mes)	
Partes Vinculadas	Ingresos (Euros)	Venta de Inmuebles (Euros)	Refacturación Gastos (Euros)	Gastos (Euros)	Ingresos (Euros)	Gastos (Euros)
Atramir69, S.L.	-	141.006	-	-	-	-
Bosques y Corretaje, S.L.	19.738	-	-	-	2.284	-
Corporación Oudaloi, S.L.	1.140	-	-	76.718	95	4.054
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	1.140	-	-	29.784	95	20.629
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	6.477	-	-	18.357	1.225	948
Finca La Rinconada, S.L.	-	-	-	33.880	-	-
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	189.780	-	-	858.107	8.954	260.938
Norforest, S.L.	54.033	-	-	1.826.343	8.064	-
Simancas 120, C.B.		-	61.826	-	-	-
Win Soto, S.L.	1.045	-	-	331.690	-	-
Total	273.353	141.006	61.826	3.174.879	20.717	286.569

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

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

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

Los saldos a cierre de los ejercicios 2020 y 2019 con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos de Activo con Partes Vinculadas (Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créditos a largo plazo		
Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A. (Nota 8)	4.326.072	4.018.172
Residences Turist Isly, S.A. (Nota 9)	1.391.744	3.050.934
Clientes y Deudores	**8.087**	**1.616.656**
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	-	158.895
Corporación Oudaloi, S.L.	-	158.665
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	1.483
Norforest, S.L.	-	29.213
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	8.087	0
Aguasal, S.A.	-	158.550
Juazen, S.L.	-	158.550
Dorestringi, S.L.	-	158.550
Atramir 69, S.L.	-	158.550
Irogei, S.L.	-	158.550
Winsoto, S.A.	-	158.550
Hamunaptra, S.L.	-	158.550
Otras partes vinculadas	-	158.550
Créditos a c/p e intereses	**98.759**	**9.842**
Crédito c/p Percaneum 3, S.L.	24.500	-
Créditos a c/p Sierrablu Capital, S.L.	-	200
Intereses créditos c/p Sociedad Imobiliaria Baldío de Paula	58.025	-
Intereses créditos Fundo Imobiliario IMOTUR	16.234	-
Cuenta corriente con socios	-	9.642

Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas (Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Proveedores y Acreedores	**939.301**	**546.477**
Dehesa Cándalo S.L.	3.630	-
Winsoto, S.A.	56.425	-
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	2.611	24.961
Corporación Oudaloi, S.L.	-	4.905
Norforest, S.L.	744.831	198.934
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	5.696	2.007
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	126.107	315.669
Deudas a c/p e intereses	**4.010.207**	**-**
Cuenta corriente con socios (Nota 14)	3.999.015	-
Intereses deudas cuentas de socios	11.193	-

20. Políticas de gestión del riesgo

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

A 31 de Diciembre de 2020 y 2019, el Grupo cuenta con efectivo suficiente para hacer frentea los importes comprometidos.

d) Otros riesgos

El brote de la nueva cepa de Coronavirus (COVID-19) que la Organización Mundial de la Salud declaró Emergencia Sanitaria Internacional el pasado 30 de enero de 2020 ha impactado en los mercados financieros de todo el mundo, y el mercado inmobiliario español se ha resentido mediante una reducción del número de operaciones tanto de venta de inmuebles como de arrendamiento que plantea un escenario nunca visto antes en tiempos de paz.

La pandemia afecta a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes Cuentas Anuales Consolidadas, que se describen a continuación:

Riesgos:

Los riesgos asociados al COVID-19 que pueden impactar en el modelo de negocio de las sociedades inmobiliarias son los siguientes:

- Caída de la demanda de alquiler de oficinas y amenaza del teletrabajo.
- Disminución de la Valoración de activos inmobiliarios
- Materialización del riesgo de crédito por impago de rentas
- Tensiones de tesorería: falta de tesorería o limitación de acceso a liquidez en caso de impagos.

Gestión de los riesgos asociados al Covid

- La ampliación de capital llevada a cabo en 2019 y la disponibilidad de las líneas de crédito permite mitigar los riesgos de liquidez y crédito asociados al COVID

- Dicha disponibilidad ha permitido negociar con los inquilinos que lo han necesitado aplazamientos en el pago de sus alquileres
- En la actualidad el Grupo está analizando la posible transformación de los espacios que comercializa para adaptarlos a los nuevos requerimientos de espacios con mayor disponibilidad de superficie por empleado y zonas de esparcimiento, que muy previsiblemente serán masivamente demandados tras la pandemia
- A 31 de diciembre de 2020 el impacto de la pandemia en la ocupación de los inmuebles del Grupo no es significativo

21. Honorarios de auditores de cuentas

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

	2.020	2.019
Servicios de auditoría de cuentas	36	3
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	17	-
TOTAL	53	3

Del total de "Servicios de auditoría de cuentas", 33 miles de euros (2019: 0 miles de euros) corresponden a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. relativos a la auditoría de Ibervalles, S.A., mientras que 3 miles de euros (2019: 3 miles de euros) corresponden a BDO e Associados, SROC, Lda. relativos a la auditoría de Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario.

22. Medio Ambiente

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

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

Por su actividad, el Grupo no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter

medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

23. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables al Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

24. Hechos posteriores al cierre

Durante el mes de enero de 2021 se ha procedido a la venta de la Sociedade Baldío de Paula, S.A. por un importe de 358 miles de euros, así como a la devolución previa por parte de esta sociedad del préstamo concedido por la Sociedad dominante por importe de 4.326 miles de euros (Ver Nota 9).

Los dos hechos comentados anteriormente, han permitido a la Sociedad proceder a la devolución del préstamo de socios por importe de 4.000 miles euros en el mes de febrero de 2021 (Ver nota 12).

En julio de 2021 el Grupo adquirió un inmueble de oficinas ubicado en la calle Valentín Beato, 21 de Madrid, por un importe aproximado de 6.905 miles de euros, con el correspondiente préstamo hipotecario asociado.

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha adquirido distintos paquetes accionariales de Almagro Capital Socimi, S.A. y Arima Real Estate Socimi, S.A., por un importe total de 11.241 miles de euros.

En el mes de julio de 2021, el grupo procedió a la enajenación de la totalidad de las acciones que poseía el Sociedad de la SOCIMI Millenium Hoteles Real Estate I Socimi, S.A., por un importe de venta de 27.752 miles de euros.

Por último, el 31 de enero de 2022 la Sociedad dominante ha formalizado y elevado a público la adquisición del 100% de las acciones de Millenium Hotels C220, S.L., en la actualidad VC Plaza Castilla, S.L.U (Ver nota 9), desembolsando por el 100% de las acciones 27.527 miles de euros, de los cuales ha retenido, en conformidad con el contrato de compraventa, un importe de 500 miles de euros para compensar posibles ajustes derivados de la revisión de los estados financieros de la sociedad adquirida, que será llevada en las próximas semanas por un experto.

ANEXO 1:

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

Fechas de adquisición participación Millenium Hotels Real Estate Socimi, S.A.	
Fecha	Nº de títulos
20/06/2019	12.385.538
16/10/2019	29.000
11/06/2020	100.000
24/06/2020	55.925
29/06/2020	100.000
Total a 31/12/20	12.670.463

Fechas de adquisición participación Almagro Capital Socimi, S.A.	
Fecha	Nº de titulos
16/07/2020	2.000
06/08/2020	1.000
17/09/2020	4.465
18/09/2020	4.386
22/09/2020	30.399
25/09/2020	12.735
28/09/2020	4.465
29/09/2020	4.386
16/10/2020	4.390
27/10/2020	4.390
29/10/2020	7.754.418
29/10/2020	1.750
23/11/2020	100.000
30/11/2020	200
01/12/2020	1.000
15/12/2020	1.200
16/12/2020	200

Fechas de adquisición participación Almagro Capital Socimi, S.A.	
17/12/2020	1.000
Total 31/12/20	7.932.384

Fechas de adquisición participación Árima Socimi, S.A.	
Fecha	Nº de titulos
01/04/2020	3.000
01/04/2020	263
01/04/2020	2.000
01/04/2020	2.000
02/04/2020	286
02/04/2020	2.000
02/04/2020	4.000
02/04/2020	1.500
03/04/2020	11.812
03/04/2020	2.000
03/04/2020	2.000
03/04/2020	14.782
03/04/2020	19
06/04/2020	155
06/04/2020	3.000
06/04/2020	3.000
09/04/2020	8.000
09/04/2020	2.000
14/05/2020	80.000
20/05/2020	1.826
21/05/2020	574
23/06/2020	564
25/06/2020	7.840
25/06/2020	1.400
26/06/2020	1.332

Fechas de adquisición participación Árima Socimi, S.A.	
Fecha	Nº de titulos
30/06/2020	50.000
30/06/2020	80
07/07/2020	770
07/07/2020	1.800
07/07/2020	105
08/07/2020	46
13/07/2020	10.000
14/07/2020	8.541
16/07/2020	6.000
20/07/2020	144
20/07/2020	5.000
21/07/2020	8.000
21/07/2020	1.612
22/07/2020	3.772
22/07/2020	10.000
23/07/2020	138
27/07/2020	3.000
31/07/2020	21
04/08/2020	5
06/08/2020	2.995
06/08/2020	3.000
06/08/2020	5.000
07/08/2020	2.852
07/08/2020	17.976
10/08/2020	786
07/09/2020	1.900
11/09/2020	19
14/09/2020	81
16/09/2020	200
16/09/2020	1.000
24/09/2020	183.317
29/09/2020	82
29/09/2020	55.741
30/09/2020	183
01/10/2020	434

Fechas de adquisición participación Árima Socimi, S.A.	
Fecha	**Nº de titulos**
01/10/2020	13.300
02/10/2020	316
02/10/2020	3.193
05/10/2020	5.124
05/10/2020	1.003
07/10/2020	4.854
09/10/2020	44
12/10/2020	789
13/10/2020	12
14/10/2020	39.813
27/10/2020	9.537
28/10/2020	532
28/10/2020	3.000
28/10/2020	3.000
29/10/2020	2.468
29/10/2020	3.000
02/11/2020	948
11/11/2020	2.000
11/11/2020	2.000
11/11/2020	1.052
09/12/2020	1.408
09/12/2020	814
09/12/2020	3.500
10/12/2020	4.278
11/12/2020	61
Total 31/12/20	**645.999**

ANEXO II:

Datos de los inmuebles propiedad del Grupo

- A 31 de diciembre de 2020:

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

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.

- A 31 de diciembre de 2019:

	Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición
ESPAÑA					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 – Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Urbana	Alquiler oficinas	06/1996 (*)
7	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Pte. promoción	09/2019
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
9	Parcelas Dueñas	Dueñas (Palencia)	Rústica	Pte. promoción	
PORTUGAL					
10	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Situación del Sector Inmobiliario

La aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y, prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

En lo que respecta al mercado inmobiliario, en el último trimestre del 2020, el 24% de la inversión se ha concentrado en el sector logístico (venta de carteras logísticas) y otro 24% en retail (venta de carteras de supermercados e hipermercados). Se consolida como sector alternativo el de las residencias de estudiantes.

En cuanto al sector de oficinas, los confinamientos y el teletrabajo siguen demorando las demandas, mientras que las compañías siguen revisando sus estrategias ocupacionales. Sin embargo, en el 4T de 2020 la demanda fue un 31% superior al del 3T de 2020, lo cual sugiere que las compañías están comenzando a posicionarse.

- Demanda Europa: 7,8M€ (32)% por debajo del promedio últimos 5 años.
- Demanda Madrid: (43)% vs 2019
- Demanda Barcelona: (48)% vs 2019
- Demanda Londres: (57)% vs 2019
- Demanda Paris: (44)% vs 2019

A pesar de que la demanda ha ido cambiando a lo largo del año, la disponibilidad a nivel general en Europa ha subido de un 5,5% a un 6,8%. En ubicaciones "core", la disponibilidad ha subido del 3,0% al 4,5%.

En ciclos anteriores las rentas han estado al alza con una disponibilidad promedio del 9%, lo cual hace pensar que todavía hay margen para que aumente la disponibilidad y que las rentas ´faciales´ se mantengan.

Debido a una clara demanda por mayor calidad se espera que las rentas se vean más afectadas en oficinas secundarias.

Encuestas indican que la mayoría de empleados les gustaría teletrabajar 1 o 2 veces por semana. Las compañías están pensando en rediseñar sus espacios, aunque la incertidumbre actual hace que sigan demorando la toma de decisiones.

2. Evolución del Negocio

El Grupo ha registrado ingresos de 6.062 miles de euros, un resultado de explotación de (12.670) miles de euros y un resultado neto de (12.033) miles de euros.

Los resultados del Grupo se han visto negativamente impactados por la incertidumbre existente respecto a la evolución de los mercados inmobiliarios y en particular el mercado de alquiler de oficinas y hotelero, motivo por el cual el valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo se ha reducido en 14.475 miles de euros y el de las participaciones en SOCIMIs consolidadas por el Método de la Participación en (2.740) miles de euros

Sin considerar el efecto negativo en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo y la participación en el resultado de las SOCIMIs consolidadas por el método de la participación, el resultado de explotación y resultado neto habrían ascendido a (396) miles de euros

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el significativo impacto en el valor razonable de los activos del Grupo no impacta significativamente la situación financiera del Grupo y su capacidad para acometer sus compromisos y estima que su efecto sobre la valoración de los activos será transitoria, debiendo revertirse una vez los efectos de la pandemia remitan.

Si bien la valoración en los activos del grupo se ha visto afectada, la crisis del coronavirus ha tenido un efecto poco significativo en las operaciones del Grupo, manteniendo un nivel de ocupación medio durante el ejercicio 2020 del 85%. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este ejercicio, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin demoras significativas y sin alterar la estrategia de la Sociedad. En lo que respecta a la demanda, la alta calidad de la base de inquilinos que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de forma significativa.

En cuanto nuevas inversiones directas en inmuebles durante el ejercicio 2020, el Grupo ha decidido ralentizar sus inversiones hasta que los mercados se encuentren estabilizados. En este sentido, en 2020 se han llevado a cabo inversiones por un importe de 6.965 miles de euros.

En cuanto a nuevas inversiones indirectas, aprovechando la situación de debilidad del mercado reflejada en los valores de cotización de determinadas

SOCIMIs, el Grupo ha decidido desembolsar un total de 15.926 miles de euros para adquirir participaciones en las SOCIMIs Almagro Capital Socimi, Millenium Hotels Real Estate Socimi y Árima Socimi. Las sociedades en las que se ha llevado a cabo las inversiones se encuentran en su mayor parte en su fase inicial por lo que todavía no han producido retornos al Grupo.

En 2020, la Sociedad dominante ha deteriorado la cuantía a cobrar de su filial marroquí Residences Turist Isly, S.A. por un importe de 1.659.190 euros, debido a que la estimación del valor de realización de sus activos inmobiliarios es inferior al coste de construcción reflejado en su balance.

3. Evolución Previsible

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante continuarán monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

Si los mercados se estabilizan, durante el próximo ejercicio se acometerán nuevas inversiones inmobiliarias ya sean directas y/o indirectas.

En cuanto a la evolución de los activos inmobiliarios en gestión, no se prevén impactos significativos en los niveles de ocupación y rentas actuales.

4. Estructura Organizativa y Funcionamiento

Con fecha 25 de septiembre de 2020 se comunicó a la Agencia Tributaria el ejercicio de la opción para la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs.

En este sentido, la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que se cumplirán todos los requisitos en este periodo de 2 años.

5. Liquidez y Recursos de Capital

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Durante el ejercicio 2020 se ha procedido a realizar una reestructuración de deuda bancaria derivada de las

inversiones inmobiliarias adquiridas en ejercicios anteriores, que ha supuesto una mejora considerable en cuanto a los costes financieros y ampliación de vencimientos.

Asimismo, con vistas a acometer nuevas inversiones se ha negociado una línea de crédito con un límite de 63 millones de euros que facilita la formalización de las operaciones en tiempo y la forma, a la vez que permita encontrar las mejores condiciones de financiación para cada operación en particular.

6. Riesgos Asociados a la Sociedad dominante

La Sociedad dominante con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

(i) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no opera a excepción de Portugal en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios con a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratios de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del

préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

El grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Aunque el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el Departamento Financiero del Grupo:

- Supervisa la incorporación de inquilinos a inmuebles, que deben aportar avales y/o garantías suficientes para su contratación, requiriendo la aprobación por la Comisión Ejecutiva cuando el riesgo es significativo (por importe y/o garantías aportadas).
- Negocia con carácter preferente los cobros mediante débito directo
- Monitoriza mediante su sistema financiero la antigüedad de la deuda de clientes
- Coloca las puntas de tesorería en instrumentos de deuda a corto plazo cuyos emisores tengan un rating superior a BB o similar, requiriendo aprobación de la Comisión Ejecutiva colocaciones con un rating inferior.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

El Grupo gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con una línea con un límite de 3 millones de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 63 millones de euros.

El grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

A 31 de Diciembre de 2020, el Grupo cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Otros riesgos

El brote de la nueva cepa de Coronavirus (COVID-19) que la Organización Mundial de la Salud declaró Emergencia Sanitaria Internacional el pasado 30 de enero de 2020 ha impactado en los mercados financieros de todo el mundo, y el mercado inmobiliario español se ha resentido mediante una reducción del número de operaciones tanto de venta de inmuebles como de arrendamiento que plantea un escenario nunca visto antes en tiempos de paz.

La pandemia afecta a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes Cuentas Anuales Consolidadas, que se describen a continuación:

Riesgos:

Los riesgos asociados al COVID-19 que pueden impactar en el modelo de negocio de las sociedades inmobiliarias son los siguientes:

- Caída de la demanda de alquiler de oficinas y amenaza del teletrabajo.
- Disminución de la Valoración de activos inmobiliarios
- Materialización del riesgo de crédito por impago de rentas
- Tensiones de tesorería: falta de tesorería o limitación de acceso a liquidez en caso de impagos.

Gestión de los riesgos asociados al Covid

- La ampliación de capital llevada a cabo en 2019 y la disponibilidad de las líneas de crédito permite mitigar los riesgos de liquidez y crédito asociados al COVID
- Dicha disponibilidad ha permitido negociar con los inquilinos que lo han necesitado aplazamientos en el pago de sus alquileres
- En la actualidad el Grupo está analizando la posible transformación de los espacios que comercializa para adaptarlos a los nuevos requerimientos de espacios con mayor disponibilidad de superficie por empleado y zonas de esparcimiento, que muy previsiblemente serán masivamente demandados tras la pandemia
- A 31 de diciembre de 2020 el impacto de la pandemia en la ocupación de los inmuebles del Grupo no es significativo

7. Cuestiones relativas al Medio Ambiente:

Debido a la naturaleza de su negocio, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental

que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

8. Actividades de I+D+I:

El Grupo no ha incurrido durante el ejercicio 2020 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

9. Adquisición y/o enajenación de acciones propias

No se han realizado transacciones con acciones propias durante el ejercicio 2020.

10. Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010:

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

Periodo Medio de Pago	2.020	2.019
Periodo medio de pago a proveedores	44	31
Ratio de operaciones pagadas	38	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	3

Importe (euros)	2.020	2.019
Total pagos realizados	3.344	341 (un mes)
Total pagos pendientes	1.352	1.661

11. Plantilla media:

El número medio de empleados en el ejercicio 2020 y 2019, distribuido por categorías y sexos, es el siguiente:

	2020			2019 (un mes)		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	2	-	2	2	-	2
Administrativos y otros	-	2	2	-	1	1
TOTAL	3	2	5	3	2	4

12. Hechos posteriores:

Durante el mes de enero de 2021 se ha procedido a la venta de la Sociedade Baldío de Paula, S.A. por un importe de 358 miles de euros, así como a la devolución previa por parte de esta sociedad del préstamo concedido por la Sociedad dominante por importe de 4.326 miles de euros.

Los dos hechos comentados anteriormente, han permitido a la Sociedad proceder a la devolución del préstamo de socios por importe de 4.000 miles euros en el mes de febrero de 2021 .

En julio de 2021 el Grupo adquirió un inmueble de oficinas ubicado en la calle Valentín Beato, 21 de Madrid, por un importe aproximado de 6.905 miles de euros, con el correspondiente préstamo hipotecario asociado.

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha adquirido distintos paquetes accionariales de Almagro Capital Socimi, S.A. y Arima Real Estate Socimi, S.A., por un importe total de 11.241 miles de euros.

En el mes de julio de 2021, el grupo procedió a la enajenación de la totalidad de las acciones que poseía el Sociedad de la SOCIMI Millenium Hoteles Real Estate I Socimi, S.A., por un importe de venta de 27.752 miles de euros.

Por último, el 31 de enero de 2022 la Sociedad dominante ha formalizado y elevado a público la adquisición del 100% de las acciones de Millenium Hotels C220, S.L., en la actualidad VC Plaza Castilla, S.L.U, desembolsando por el 100% de las acciones 27.527 miles de euros, de los cuales ha retenido, en conformidad con el contrato de compraventa, un importe de 500 miles de euros para compensar posibles ajustes derivados de la revisión de los estados financieros de la sociedad adquirida, que será llevada en las próximas semanas por un experto.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de la Sociedad Ibervalles, S.A., en fecha 30 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Enrique Isidro Rincón
Presidente y Consejero Delegado



D. Fernando Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero Delegado



D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero Delegado



D. Jesús Palencia Isidro
Consejero



D. Fernando Posadas Moyano
Consejero

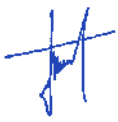


Dª. Esther Mosquera Isidro
Consejera



Dª. Magali Balenzategui de Hoyos

Consejera



D. Fernando Sánchez-Girón González
Consejero



Dª. Beatriz Isidro Rincón
Consejera



D. Diego Isidro Rincón
Consejero



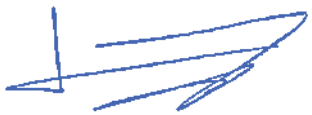
D. Luis Escaño Román
Consejero



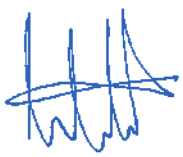
D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero



Dª. Mª Amelia Isidro Rincón
Consejera



D. Vicente Guilarte Gutiérrez
Consejero



Dª. Carolina Isidro Pinedo
Consejera



D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de eisidro@ibervalles.com, eisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: eisidro@ibervalles.com (eisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: -

Identificador privado del documento: a17525b0-3347-46bb-8494-c866a4be45cc

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 4479e7c0-61fc-3484-be7a-d3dbbfb1807a (pag. 84)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:14:56 (1648638896UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:47 (1648638347UTCC) (UTC)	-	
Correo abierto	172.225.163.53	30/03/2022 11:14:08 (1648638848UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0	
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:14:18 (1648638858UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15	
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 11:14:54 (1648638894UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15	
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 11:14:54 (1648638894UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de fisidro@ibervalles.com, fisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: fisidro@ibervalles.com (fisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: Calle de Intergolf 4, Alcobendas 28109, Spain

Identificador privado del documento: 943bbb6a-001a-4e21-b6de-e7c2dc8c01d1

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: cfd88631-c56c-393e-a2f1-ef22ff2bfed2 (pag. 84)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 20:08:27 (1648670907UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:47 (1648638347UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	81.47.177.90	30/03/2022 20:07:11 (1648670831UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Política de Privacidad aceptada	81.47.177.90	30/03/2022 20:08:25 (1648670905UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Documento firmado	81.47.177.90	30/03/2022 20:08:25 (1648670905UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de jmisidro@ibervalles.com, jmisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: jmisidro@ibervalles.com (jmisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: Vía sin nombre , Garciaz 10250, Spain

Identificador privado del documento: 1816ba93-aba3-4304-9c76-17733b8c66ff

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 671779f6-c9db-379c-b070-11b045c80f12 (pag. 84)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 21:59:55 (1648677595UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:47 (1648638347UTCC) (UTC)	-	
Correo abierto	172.225.163.55	30/03/2022 21:59:08 (1648677548UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0	
Documento abierto	31.221.154.21	30/03/2022 21:59:31 (1648677571UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1	
Política de Privacidad aceptada	31.221.154.21	30/03/2022 21:59:52 (1648677592UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1	
Documento firmado	31.221.154.21	30/03/2022 21:59:53 (1648677593UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Jesús Palencia, jesus.palencia@dlapiper.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Jesús Palencia (jesus.palencia@dlapiper.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: Calle Francisco Suárez 14, Madrid 28036, Spain

Identificador privado del documento: dc348041-9a36-422a-93aa-1f3e63959b4a

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 950fdf3c-6d53-390c-a978-1909fb80d9c7 (pag. 84)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:39:37 (1648640377UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:48 (1648638348UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	83.52.42.160	30/03/2022 11:38:09 (1648640289UTCC) (UTC)	Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice 16)
Correo abierto	83.52.42.160	30/03/2022 11:38:10 (1648640290UTCC) (UTC)	Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice 16)
Correo abierto	83.52.42.160	30/03/2022 11:38:10 (1648640290UTCC) (UTC)	Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice 16)
Correo abierto	83.52.42.160	30/03/2022 11:38:10 (1648640290UTCC) (UTC)	Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice 16)

Documento abierto	147.161.191.11 4	30/03/2022 11:38:53 (1648640333UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	
Política de Privacidad aceptada	147.161.191.11 4	30/03/2022 11:39:34 (1648640374UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	
Documento firmado	147.161.191.11 4	30/03/2022 11:39:35 (1648640375UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Fernando Posadas, fernando@valdellope.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Fernando Posadas (fernando@valdellope.es)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: Paseo Isabel la Catolica 22, Valladolid 47003, Spain

Identificador privado del documento: 0c75e1a1-d5ca-4391-be6d-dec99e8908fe

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 39d498bc-852c-3d70-965c-df3b70e485dd (pag. 84)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:29:19 (1648639759UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:47 (1648638347UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	88.4.49.43	30/03/2022 11:26:21 (1648639581UTCC) (UTC)	Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice 16)
Correo abierto	88.4.49.43	30/03/2022 11:28:22 (1648639702UTCC) (UTC)	Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice 16)
Correo abierto	88.4.49.43	30/03/2022 11:28:25 (1648639705UTCC) (UTC)	Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice 16)
Correo abierto	172.225.163.55	30/03/2022 11:28:53 (1648639733UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0

Documento abierto	88.4.49.43	30/03/2022 11:29:01 (1648639741UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1	
Política de Privacidad aceptada	88.4.49.43	30/03/2022 11:29:17 (1648639757UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1	
Documento firmado	88.4.49.43	30/03/2022 11:29:17 (1648639757UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Esther Mosquera, esther_mosquera@hotmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Esther Mosquera (esther_mosquera@hotmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: Calle María de Molina 22, Valladolid 47001, Spain

Identificador privado del documento: 0764072c-1c68-41c2-937d-bdb550ed0427

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: f88dab0b-2e59-359e-a21c-18fbbda87092 (pag. 84)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:18:41 (1648639121UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:48 (1648638348UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	172.225.164.240	30/03/2022 11:18:00 (1648639080UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	176.82.153.70	30/03/2022 11:18:21 (1648639101UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	176.82.153.70	30/03/2022 11:18:39 (1648639119UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento firmado	176.82.153.70	30/03/2022 11:18:39 (1648639119UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Magali Balenzategui, mbalenzategui@gmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Magali Balenzategui (mbalenzategui@gmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: -

Identificador privado del documento: a40e7a50-5463-4757-9b91-98d790650ed6

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 007e0685-4acb-39e2-9557-13fc0f751ebc (pag. 84)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:58:26 (1648641506UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:46 (1648638346UTCC) (UTC)	-	
Correo abierto	66.249.93.180	30/03/2022 11:05:49 (1648638349UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)	
Correo abierto	66.249.93.160	30/03/2022 11:37:28 (1648640248UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)	
Correo abierto	66.249.93.182	30/03/2022 11:37:28 (1648640248UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)	
Correo abierto	66.249.93.182	30/03/2022 11:37:31 (1648640251UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)	

Documento abierto	80.174.14.154	30/03/2022 11:58:09 (1648641489UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Política de Privacidad aceptada	80.174.14.154	30/03/2022 11:58:24 (1648641504UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Documento firmado	80.174.14.154	30/03/2022 11:58:25 (1648641505UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Fernando Sánchez-Girón, fsgiron@atramir69.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Fernando Sánchez-Girón (fsgiron@atramir69.es)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: -

Identificador privado del documento: 736ab78d-9f61-4d1e-8be8-98cc4ec6fe19

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: fa77aa0d-0689-34c4-9fc1-d1785efceabb (pag. 84)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 12:43:31 (1648644211UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:46 (1648638346UTCC) (UTC)	-	
Correo abierto	81.43.159.106	30/03/2022 12:43:06 (1648644186UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148	
Documento abierto	81.43.159.106	30/03/2022 12:43:15 (1648644195UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Safari/605.1.15	
Política de Privacidad aceptada	81.43.159.106	30/03/2022 12:43:28 (1648644208UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Safari/605.1.15	
Documento firmado	81.43.159.106	30/03/2022 12:43:29 (1648644209UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Safari/605.1.15	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Beatriz Isidro, bisidro@drsandwich.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Beatriz Isidro (bisidro@drsandwich.es)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: -

Identificador privado del documento: 68c7ce83-1594-400e-a313-46749052a8f9

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: fe64ad53-6aef-35c6-b567-6cf0f0f5e175 (pag. 85)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 15:03:53 (1648652633UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:47 (1648638347UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	104.28.88.132	30/03/2022 15:00:43 (1648652443UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0
Documento abierto	81.32.155.93	30/03/2022 15:02:00 (1648652520UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento abierto	81.32.155.93	30/03/2022 15:02:42 (1648652562UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento abierto	81.32.155.93	30/03/2022 15:02:45 (1648652565UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Mobile/15E148 Safari/604.1

Documento abierto	81.32.155.93	30/03/2022 15:02:46 (1648652566UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Mobile/15E148 Safari/604.1	
Correo abierto	172.225.164.245	30/03/2022 15:03:17 (1648652597UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0	
Documento abierto	81.32.155.93	30/03/2022 15:03:31 (1648652611UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15	
Política de Privacidad aceptada	81.32.155.93	30/03/2022 15:03:51 (1648652631UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15	
Documento firmado	81.32.155.93	30/03/2022 15:03:51 (1648652631UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de disidro@bosquesycorretaje.com, disidro@bosquesycorretaje.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: disidro@bosquesycorretaje.com (disidro@bosquesycorretaje.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: Avenida de Bruselas 7, Alcobendas 28108, Spain

Identificador privado del documento: fd82f178-07d8-4f91-872b-896b5be97cb8

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 8a947fdc-c724-3e2d-8314-97e44a3bbb1f (pag. 85)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:22:57 (1648639377UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:46 (1648638346UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:22:31 (1648639351UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SM-G781B Build/SP1A.210812.016; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/99.0.4844.88 Mobile Safari/537.36
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:22:37 (1648639357UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G781B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 11:22:55 (1648639375UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G781B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 11:22:56 (1648639376UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G781B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.2 Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso

de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Luis Escaño, escaroman@infonegocio.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Luis Escaño (escaroman@infonegocio.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: -

Identificador privado del documento: 52532d9f-5676-4edb-9317-c8acab830898

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 399dafcd-3b70-3bb9-8e84-ce23829c49e8 (pag. 85)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:45:10 (1648640710UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:48 (1648638348UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	80.34.175.25	30/03/2022 11:42:44 (1648640564UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Política de Privacidad aceptada	80.34.175.25	30/03/2022 11:45:06 (1648640706UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55
Documento firmado	80.34.175.25	30/03/2022 11:45:07 (1648640707UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Ricardo de Guindos, ricardo@rgl.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Ricardo de Guindos (ricardo@rgl.es)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: -

Identificador privado del documento: f68351b3-0928-4fae-bbd8-4946402a6355

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: b836812d-6bdd-37d0-af18-1b824854dd69 (pag. 85)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 15:00:42 (1648652442UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:48 (1648638348UTCC) (UTC)	-	
Documento abierto	83.58.106.4	30/03/2022 15:00:15 (1648652415UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	
Política de Privacidad aceptada	83.58.106.4	30/03/2022 15:00:39 (1648652439UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	
Documento firmado	83.58.106.4	30/03/2022 15:00:40 (1648652440UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Amelia Isidro, coraisidro@hotmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Amelia Isidro (coraisidro@hotmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: -

Identificador privado del documento: f0fb1687-34e4-4b76-979e-a5aba2597cbc

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 83c9b76f-d4a4-3897-8df1-3ef9abbe5e3a (pag. 85)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 31/03/2022 08:52:06 (1648716726UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:48 (1648638348UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	83.52.43.136	31/03/2022 08:51:05 (1648716665UTCC) (UTC)	Microsoft Office/16.0 (Microsoft Outlook 16.0.14326; Pro), Mozilla/4.0 (compatible; ms-office; MSOffice rmj)
Documento abierto	83.52.43.136	31/03/2022 08:51:12 (1648716672UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46
Política de Privacidad aceptada	83.52.43.136	31/03/2022 08:52:01 (1648716721UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46
Documento firmado	83.52.43.136	31/03/2022 08:52:02 (1648716722UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_8_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Vicente Guilarte, guilartegutierrez@gmail.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Vicente Guilarte (guilartegutierrez@gmail.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: -

Identificador privado del documento: 85e0e2d3-65dc-449e-85c9-b9f2b8517a9c

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: f11a2337-fa66-3a16-8826-3568bcd8f372 (pag. 85)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 31/03/2022 07:59:38 (1648713578UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE	
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-	
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-	
Documento abierto	157.88.48.171	31/03/2022 07:58:21 (1648713501UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	
Política de Privacidad aceptada	157.88.48.171	31/03/2022 07:59:35 (1648713575UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	
Documento firmado	157.88.48.171	31/03/2022 07:59:36 (1648713576UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36	

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Carolina Isidro, cisidro@barcolobo.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Carolina Isidro (cisidro@barcolobo.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: -

Identificador privado del documento: b25e96f5-07c9-40ab-a918-1ab379331d16

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: ed81af2c-e410-3477-8de3-80a35ca656e2 (pag. 85)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 13:40:08 (1648647608UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:48 (1648638348UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	81.35.30.194	30/03/2022 13:39:46 (1648647586UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148
Documento abierto	81.35.30.194	30/03/2022 13:39:54 (1648647594UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	81.35.30.194	30/03/2022 13:40:06 (1648647606UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento firmado	81.35.30.194	30/03/2022 13:40:07 (1648647607UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

Firma electrónica avanzada

Signaturit Solutions, S.L, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Javier Isidro, jisidro@ibervalles.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: INÉS FERNÁNDEZ MORENO (ifernandez@irg10.es)

Destinatario: Javier Isidro (jisidro@ibervalles.com)

Documento enviado: 20220330_OD_8_-CCAA_IBV_2020_CONSOLIDADAS_def.pdf

CRC del documento: a59708031e0891dd3b5f429336f0ddd0

Localización: Avenida de Bruselas 9, Alcobendas 28108, Spain

Identificador privado del documento: 305cdb17-dd26-4477-88ac-269107675862

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 4bc8e6dd-8c98-4ac6-8da9-e98e6b667ff5

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: bcec9799-6db5-3725-ae8b-47a6ed3b7ee8 (pag. 85)

Estado: COMPLETADO **Proceso de firma completado en:** 30/03/2022 11:31:57 (1648639917UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	30/03/2022 11:05:45 (1648638345UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	30/03/2022 11:05:48 (1648638348UTCC) (UTC)	-
Correo abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:31:36 (1648639896UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
Documento abierto	2.136.172.179	30/03/2022 11:31:43 (1648639903UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15
Política de Privacidad aceptada	2.136.172.179	30/03/2022 11:31:54 (1648639914UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15
Documento firmado	2.136.172.179	30/03/2022 11:31:55 (1648639915UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

ANEXO V Cuentas Anuales individuales de Ibervalles SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020

Ibervalles, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Ibervalles, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ibervalles, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

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

Recuperación del valor de los instrumentos de patrimonio

La Sociedad mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio por importe de 101.654 miles de euros, tal como se detalla en la nota 8 de la memoria de las cuentas anuales. Dicho importe representa un 64% del total activo de la Sociedad.

Tal y como se describe en la nota 3.5 de la memoria, las inversiones en instrumentos de patrimonio se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

Para ello, la Sociedad calcula dicho importe recuperable como el patrimonio neto de la participada corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que conlleva un nivel de juicio y estimación del importe recuperable por parte de la Dirección.

En nuestra prueba del análisis sobre la recuperación del valor de los instrumentos de patrimonio, utilizamos nuestro conocimiento para concluir sobre si el valor y las hipótesis usadas por la Dirección son adecuadas.

En particular:

- Comparamos el coste de la participada con los resultados y reservas correspondientes de cada inversión.
- En su caso, evaluamos las plusvalías tácitas existentes de las inversiones inmobiliarias adquiridas de las empresas del grupo representadas por los instrumentos de patrimonio.
- Comprobamos los cálculos aritméticos.

Hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en la memoria de las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales fueron diseñados.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2019, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales del ejercicio 2020, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

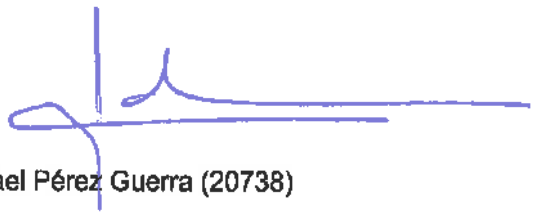
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

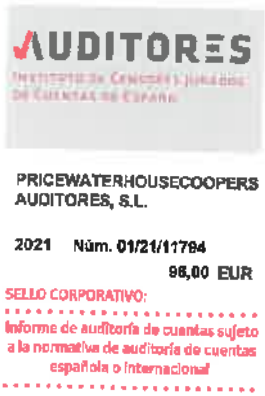
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

11 de mayo de 2021





Ibervalles, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2020
e Informe de Gestión del ejercicio 2020

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE IBERVALLES, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Nota	
	Balance
	Cuenta de pérdidas y ganancias
	Estado de cambios en el patrimonio neto
	Estado de flujos de efectivo.
	Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
1	Actividad e información general.
2	Bases de presentación de las cuentas anuales.
3	Criterios contables.
4	Gestión del riesgo financiero.
5	Inmovilizado material.
6	Inversiones inmobiliarias.
7	Análisis de instrumentos financieros.
8	Inversiones en empresas del grupo a largo plazo.
9	Préstamos y partidas a cobrar.
10	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
11	Capital, prima de emisión y acciones propias.
12	Reservas.
13	Resultado del ejercicio.
14	Débitos y partidas a pagar.
15	Ingresos y gastos.
16	Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
17	Provisiones, contingencias y avales.
18	Compromisos.
19	Consejo de Administración y otras retribuciones.
20	Otras operaciones con partes vinculadas
21	Honorarios de auditores de cuentas.
22	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012
23	Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
24	Información medio ambiental.
25	Hechos posteriores.

Informe de gestión del ejercicio 2020

IBERVALLES, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019 (*) (**)
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		**7.057**	**709**
Inmovilizado material	**5**	**265.772**	**262.513**
Inversiones inmobiliarias	**6**	**38.492.585**	**37.566.927**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	**7,8**	**107.371.779**	**98.233.452**
Instrumentos de patrimonio	7,8	101.653.963	91.164.346
Créditos a empresas	7,8	5.717.816	7.069.106
Inversiones financieras a largo plazo	**7,9**	**10.503.188**	**396.010**
Activos por impuesto diferido		**352.938**	**352.938**
		156.993.319	**136.812.549**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.029.684**	**2.630.849**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9, 20	204.515	356.182
Deudores varios	7, 9	4.666	1.592.569
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9, 16	820.503	682.098
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**7, 20**	**82.524**	**200**
Créditos a empresas		82.524	200
Inversiones financieras a corto plazo	**7**	**152.251**	**68.159**
Periodificaciones a corto plazo		**95.289**	**82.076**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**319.907**	**10.971.248**
Tesorería		319.907	10.971.248
		1.679.655	**13.752.532**
		158.672.974	**150.565.081**

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.

(*) Ejercicio no auditado

(**) Ver Nota 2 g).

IBERVALLES, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019 (*)
PATRIMONIO NETO			
Capital	11 a)	23.514.148	23.514.148
Prima de emisión	11 a)	73.747.480	73.747.480
Reservas	12	12.166.388	12.040.405
Resultados de ejercicios anteriores	12	(2.232.653)	(3.366.501)
Resultados de ejercicios anteriores pendientes de distribución	12	-	1.232.201
Resultado del ejercicio	13	(2.281.261)	27.630
		104.914.102	**107.195.363**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		**40.815.931**	**26.310.924**
Deudas con entidades de crédito	7,14	40.056.852	25.539.281
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,14	759.079	771.643
Pasivos por impuesto diferido		**83.087**	**83.086**
		40.899.018	**26.394.010**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	**7,14**	**11.508.071**	**15.314.631**
Deudas con entidades de crédito	7,14	7.352.902	15.260.000
Otros pasivos financieros	7,14	4.155.169	54.631
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.351.783**	**1.661.077**
Proveedores	7,14	1.135.596	1.503.866
Acreedores varios	7, 14	-	27.886
Personal		166.023	72.570
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	50.164	56.755
Periodificaciones a corto plazo		-	-
		12.859.854	**16.975.708**
		158.672.974	**150.565.081**

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020

(*) Ejercicio no auditado

IBERVALLES, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (12 meses)	Ejercicio comprendido entre el 01 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019 (*) (1 mes)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**15 a)**	**4.356.623**	**356.697**
Prestación de servicios		4.282.013	351.423
Otros ingresos		74.610	5.274
Gastos de personal	**15 b)**	**(687.612)**	**(92.191)**
Sueldos, salarios y similares		(634.171)	(88.491)
Cargas sociales		(53.441)	(3.700)
Otros gastos de explotación		**(2.726.222)**	**(105.122)**
Servicios exteriores	15 c)	(2.388.082)	(104.380)
Tributos		(287.281)	(742)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(50.859)	-
Amortización del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	**5, 6**	**(1.043.490)**	**(87.271)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**131.029**	**-**
Otros resultados		**(151.207)**	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(120.879)**	**72.113**
Ingresos financieros	15	94.026	-
Gastos financieros	15	(770.446)	(38.077)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	15	(1.483.962)	-
RESULTADO FINANCIERO		**(2.160.382)**	**(38.077)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(2.281.261)**	**34.036**
Impuesto sobre beneficios	**16**	**-**	**(6.406)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(2.281.261)**	**27.630**

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.

(*) Ejercicio no auditado

IBERVALLES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (12 meses)	Ejercicio comprendido entre el 01 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019 (*) (1 mes)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	13	**(2.281.261)**	**27.630**
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	16	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		**(2.281.261)**	**27.630**

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.

(*) Ejercicio no auditado

IBERVALLES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

	Capital (Nota 11.a)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Resultados negativos de ejercicios anteriores y otras reservas	Resultado del ejercicio (Nota 12)	TOTAL
SALDO 01 DE DICIEMBRE DE 2019	**23.514.148**	**73.747.480**	**12.040.405**	**(3.366.501)**	**1.232.201**	**107.167.733**
Total gastos e ingresos reconocidos (1 mes)	-	-	-	-	27.630	27.630
Distribución del Resultado	-	-	123.220	1.108.981	(1.232.201)	-
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (*)	**23.514.148**	**73.747.480**	**12.163.625**	**(2.257.520)**	**27.630**	**107.195.363**
SALDO 1 DE ENERO DE 2020	**23.514.148**	**73.747.480**	**12.163.625**	**(2.257.520)**	**27.630**	**107.195.363**
Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)	-	-	-	-	**(2.281.261)**	**(2.281.261)**
Distribución del Resultado	-	-	2.763	24.867	(27.630)	-
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2020	**23.514.148**	**73.747.480**	**12.166.388**	**(2.232.653)**	**(2.281.261)**	**104.914.102**

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.
(*) Ejercicio no auditado

IBERVALLES, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (12 meses)	Ejercicio comprendido entre el 01 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019 (*) (1 mes)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(2.281.259)**	**27.630**
Ajustes del resultado		**3.248.071**	**125.347**
a) amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5 y 6	1.043.490	87.270
b) correcciones valorativas por deterioro	15	1.659.190	-
c) ingresos financieros	15	(94.026)	-
d) gastos financieros	15	770.446	38.077
e) resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(131.029)	-
Cambios en el capital corriente		**675.012**	**330.866**
a) deudores y otras cuentas a cobrar		1.601.165	(1.070)
b) acreedores y otras cuentas a pagar		(624.085)	331.936
c) Otros activos y pasivos corrientes		(273.656)	-
d) Otros activos y pasivos no corrientes		(28.412)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		**(676.420)**	**(31.672)**
a) pagos de intereses		(770.446)	(38.077)
b) cobros de intereses		94.026	-
c) cobros (pagos) Impuesto sobre beneficios		-	6.405
Flujos de efectivo de las actividades explotación		**965.406**	**452.171**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(22.793.686)**	**(29.052.390)**
Empresas del grupo y asociadas	9	(4.532.141)	(28.533.165)
Inversiones en instrumentos patrimonio	8 y 9	(16.344.141)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(1.917.404)	(519.225)
Cobros por desinversiones		**76.026**	**278.610**
Empresas del grupo y asociadas	8	-	278.610
Inmovilizado material	5	76.026	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(22.717.660)**	**(28.773.780)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**11.100.915**	**14.946.634**
a) Emisión			
1. Deudas con entidades de crédito	7 y 14	31.453.444	14.946.634
2. Deudas con los accionistas	7 y 14	4.000.013	-
b) devoluciones y amortización de			
1. Deudas con entidades de crédito	7 y 14	(24.352.542)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**11.100.915**	**14.946.634**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(10.651.340)**	**(13.374.975)**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		**10.971.248**	**24.346.223**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**319.909**	**10.971.248**

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020. (*) Ejercicio no auditado

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Ibervalles, S.A., en adelante la "Sociedad", domiciliada desde el 26 de julio de 2019 en Alcobendas (Madrid), Avenida de Bruselas 7, y con C.I.F. número A-08186611, fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Embalajes Ligno, S.A." el 25 de septiembre de 1965, cambiando dicha denominación por la actual el día 18 de noviembre de 1986.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

(a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

(b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

(c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

(e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.
El ámbito de actuación de la Sociedad en el ejercicio 2020 y 2019 se centra en España y Portugal.
Las presentes cuentas anuales corresponden al ejercicio social que comienza el 01 de enero de 2020 y finaliza el 31 de diciembre de 2020. Por el contrario, el comparativo corresponde al ejercicio social comprendido entre el 01 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019; por lo tanto, ambos ejercicios no son comparables.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se cumplirán todos los requisitos en este periodo de 2 años por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el "euro".

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020. Este es el primer ejercicio en el que el órgano de administración presenta las cuentas anuales en forma completa.

b) Principios contables obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, si hay indicios de deterioro, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido en base a estudios internos y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor estimado es inferior al valor neto contable.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio 2020, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

e) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2020, mientras que el ejercicio 2019 corresponde al período de un mes iniciado el 1 de diciembre de 2019 y terminado el 31 de diciembre de 2019. Por ello, no son comparativos.

f) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales se han elaborado bajo principio de empresa en funcionamiento. La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2020 un fondo de maniobra negativo por importe de 11.180.199 euros. Los Administradores de la Sociedad consideran que dicha situación es puntual y se resolverá en 2021 mediante el cobro anticipado del importe total de los préstamos clasificados a largo plazo a sus filiales Sociedade Imobiliaria Baldío de Paula (véanse notas 11 y 25) e Imotur, Fundo Especial de Investimento Imobiliario (véase nota 9), mediante la utilización de líneas de crédito y la operativa normal del negocio así como mediante otras medidas adicionales.

g) Reclasificaciones de las cuentas anuales ejercicio 2019

A continuación, se detalla la reclasificación realizada en las cuentas anuales del ejercicio 2019:

	Reclasificaciones €	Formulación ejercicio 2019 €	Diferencias €
Inmovilizado material	262.513	1.585.245	(1.322.732)
Inversiones inmobiliarias	37.566.927	36.244.195	1.322.732

Los saldos reclasificados proceden de "otras instalaciones" y "obra en curso" contempladas en cuentas anuales del 2019 bajo el epígrafe de inmovilizado material se han reclasificado a efectos comparativos de las presentes cuentas anuales al epígrafe a inversiones inmobiliarias. La reclasificación no es material.

3. CRITERIOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para el ejercicio presentado, salvo que se indique lo contrario.

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

3.2 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

	% de amortización
Otras instalaciones	5% - 10%
Mobiliario	5% - 12,5%
Equipos para procesos de información	12,5%- 25%
Elementos de transporte	14% - 20%
Otro inmovilizado	10%

3.3 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

	% de amortización
Construcciones	2% - 3%
Instalaciones técnicas	5%-10%

Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida

por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Activos financieros

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 y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

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 pérdidas y ganancias.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable (cotización en un mercado activo), en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

3.6 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras leyes posteriores, por las que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

3.7 Pasivos financieros

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 balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, 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 sea significativo.

Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran 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.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y otras leyes posteriores, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus

socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. 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.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 17).

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se reconocen según el principio de devengo, es decir, cuando se produce el flujo real de los bienes y servicios relacionados, independientemente de cuando se generan los flujos monetarios o financieros resultantes. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida, neta de descuentos e impuestos.

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, y los ingresos ligados a incentivos y los costes iniciales y carencias de arrendamientos se reconocen en pérdidas y ganancias según el método lineal.

Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se declara el derecho del socio a recibir pagos. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

3.11 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan de su valor actual.

Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.12 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.13 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.14 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.15 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

3.16 Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos y créditos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo, con una primera fase a tipo fijo (1%) y una segunda fase a variable de mercado (Euribor 3M + 1%) con garantía hipotecaria (Nota 6 y Nota 14). A 31 de diciembre de 2020 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 47.410 miles de euros (40.799 miles de euros en 2019).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades de la mayor calidad crediticia.

c) Riesgo de liquidez

La Dirección Financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 se muestra en la Nota 7.

La Sociedad presenta a cierre del ejercicio 2020 fondo de maniobra negativo, situación para la que la Dirección definirá ha definido a lo largo del ejercicio 2021 una estrategia que permita restablecer el equilibro a corto plazo como se ha detallado en la Nota 2 f).

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras posteriores, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

e) Otros riesgos: COVID - 19

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus ha tenido un efecto poco significativo en las operaciones de la Sociedad, la cual ha mostrado un rendimiento financiero resiliente, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este ejercicio, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin demoras significativas y sin alterar la estrategia de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de forma significativa. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Ver nota 2 f).

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos, dada la nula exposición de la Sociedad al "retail" ni a inquilinos corporativos que operen en las industrias más afectadas por COVID-19.

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Ver nota 2 f).

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es el siguiente:

Euros

	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2020
Coste				
Mobiliario	186.758	-	(31.776)	154.982
Equipos Informáticos	12.300	3.131	(6.383)	9.047
Elementos de Transporte	165.447	62.669	(46.971)	181.146
	364.505	**65.800**	**(85.130)**	**345.175**
Amortización acumulada				
Mobiliario	(54.147)	(15.503)	31.364	(38.286)
Equipos Informáticos	(5.652)	(1.777)	5.589	(1.840)
Elementos de Transporte	(42.193)	(34.463)	37.379	(39.277)
	(101.992)	**(51.743)**	**74.332**	**(79.403)**
	262.513	**14.057**	**(10.798)**	**265.772**

El epígrafe de elementos de transporte refleja dos operaciones de compra y venta de vehículos con un impacto positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 12.947 euros.

Las bajas correspondientes a los epígrafes de Mobiliario, Equipos informáticos corresponden a activos que no se encuentran ya operativos en la Sociedad.

Euros

	Saldo a 01.12.2019	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2019
Coste				
Mobiliario	186.758	-	-	186.758
Equipos Informáticos	12.300	-	-	12.300
Elementos de Transporte	165.447	-	-	165.447
	364.505	-	-	**364.505**
Amortización acumulada				
Mobiliario	(52.849)	(1.298)	-	(54.147)
Equipos Informáticos	(5.531)	(121)	-	(5.652)
Elementos de Transporte	(40.368)	(1.825)	-	(42.193)
	(98.748)	**(3.244)**	-	**(101.992)**
	265.757	**(3.244)**	-	**262.513**

Se han realizado a efectos de las presentes cuentas anuales reclasificaciones de saldos de cierre del ejercicio 2019. Ver Nota 2 g)

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 ni durante el ejercicio 2019 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni al 31 de diciembre de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Euros

	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2020
Coste				
Terrenos	15.301.676	90.189	(3.332)	15.388.533
Construcciones e Inst. técnicas	34.433.592	1.863.020	(28.178)	36.268.434
	49.735.268	**1.953.209**	**(31.510)**	**51.656.967**
Amortización acumulada				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(12.168.341)	(996.041)	-	(13.164.382)
	(12.168.341)	**(996.041)**	-	**(13.164.382)**
	37.566.927	**957.168**	**(31.510)**	**38.492.585**

Euros

	Saldo a 01.12.2019	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2019
Coste				
Terrenos	15.254.636	47.040	-	15.301.676
Construcciones e Inst. técnicas	33.961.407	472.185	-	34.433.592
	49.216.043	**519.225**	-	**49.735.268**
Amortización acumulada				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(12.084.314)	(84.027)	-	(12.168.341)
	(12.084.314)	**(84.027)**	-	**(12.168.341)**
	37.131.729	**435.198**	-	**37.566.927**

Se han realizado a efectos de las presentes cuentas anuales reclasificaciones de saldos de cierre del ejercicio 2019. Ver Nota 2 g)

Nuestra cartera de inversiones inmobiliarias se centra en edificios y locales en zonas prime o zonas empresariales consolidadas en Madrid, Valladolid y Palma de Mallorca.

Durante el 2019 se han producido mejoras en edificios por importe de 472.185 euros. En 2020, se ha procedido a la adquisición de un local por valor de 210.000 euros así como mejoras en los edificios en propiedad (1.743.207 euros).

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio 2020 ni durante el ejercicio 2019 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2020 existían elementos totalmente amortizados por importe de 619.852€.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019 (1 mes)
Ingresos por arrendamiento (Nota 15 a))	4.282.013	351.423
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(662.431)	(44.803)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(1.529.000)	(126.650)
	2.090.582	**179.970**

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Menos de un año	3.570.322	3.682.926
Entre uno y cinco años	10.680.983	13.180.412
Más de cinco años	516.685	1.587.577
	14.767.990	**18.450.916**

e) Seguros

La Sociedad contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la Nota.

g) Valor de coste - Valor razonable

Las inversiones están contabilizadas por su coste adquisición más las activaciones posteriores que hayan supuesto mejora en la construcción. A fecha de cierre de ejercicios 2020 y 2019, no se ha producido deterioro alguno en las inversiones (ver Nota 2 c).

h) Garantías Hipotecarias

Los siguientes inmuebles tienen concedido préstamo con garantía hipotecaria:

	Inmueble	Localización
1	Locales Francisco Suárez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 Madrid
4	Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

Euros

	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados Otros		Total	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones financieras a largo plazo empresas del grupo	101.653.963	91.164.346	5.717.816	7.069.106	**107.371.779**	**98.233.452**
Inversiones financieras a largo plazo	5.546.795	171	4.956.393	395.839	**10.503.188**	**396.010**
Total activos financieros a l/p	**107.200.758**	**91.164.517**	**10.674.209**	**7.464.945**	**117.874.967**	**98.629.462**

Euros

	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Clientes	-	-	-	-	204.515	356.182
Deudores Varios	-	-	-	-	4.666	1.592.569
Créditos empresas del grupo c/p	-	-	-	-	82.524	200
Inversiones Financieras c/p	-	-	-	-	152.251	68.159
Préstamos y partidas a cobrar y otros activos	-	-	-	-	**443.956**	**2.017.110**
Total activos financieros a corto plazo	-	-	-	-	**443.956**	**2.017.110**

Euros

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	40.056.852	25.539.281	-	-	759.079	771.643
Total pasivos financieros a largo plazo	**40.056.852**	**25.539.281**	-	-	**759.079**	**771.643**

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con entidad de crédito c/p	7.352.902	15.260.000	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	4.155.169	54.631
Proveedores	-	-	-	-	1.135.596	1.503.866
Acreedores varios	-	-	-	-	-	27.886
Personal	-	-	-	-	166.023	72.570
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	**7.352.902**	**15.260.000**	-	-	**5.456.788**	**1.658.953**

Total pasivos financieros a corto plazo	**7.352.902**	**15.260.000**	**-**	**-**	**5.456.788**	**1.658.953**

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, los importes de los instrumentos financieros, salvo instrumentos de patrimonio y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2020

Euros

	Activos financieros						
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Años posteriores**	**Total**
Créditos a l/p:							
Créditos empresas del grupo l/p	-	-	4.326.072	-	-	1.391.744	5.717.816
Inversiones Financieras l/p	-	67.859	-	4.600.000	-	288.534	4.956.393
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	209.181	-	-	-	-	-	209.181
- Otros activos financieros	234.775	-	-	-	-	-	234.775
	443.956						**443.956**

A 31 de diciembre de 2020

Pasivos financieros

	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Años Posteriores**	**Total**
Deudas:							
- Deudas con entidades bancarias	7.352.902	1.496.550	1.496.550	1.496.550	1.496.550	34.070.652	47.409.754
- Otros pasivos financieros	4.155.169	-	-	-	-	759.079	4.914.248
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.135.596	-	-	-	-	-	1.135.596
- Otros pasivos financieros	166.023	-	-	-	-	-	166.023
	12.809.690	**1.496.550**	**1.496.550**	**1.496.550**	**1.496.550**	**34.829.731**	**53.625.621**

A 31 de diciembre de 2019

Euros

	Activos financieros						
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Años posteriores**	**Total**
Créditos a l/p:							
- Créditos empresas del grupo l/p	-			4.018.172	-	3.050.934	7.069.106
- Inversiones Financieras l/p	-	67.859	67.859	-	-	260.121	395.839

Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	1.948.951	-	-	-	-	-	1.948.951
- Otros activos financieros	68.159	-	-	-	-	-	68.159
	2.017.110	**67.859**	**67.859**	**4.018.172**	**-**	**3.311.055**	**9.482.055**

	Pasivos financieros						
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Años posteriores**	**Total**
Deudas:							
- Deudas con entidades bancarias (*)	-	-	-	-	-		-
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	771.643	771.643
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.604.322	-	-	-	-	-	1.604.322
- Otros pasivos financieros	54.631	-	-	-	-	-	54.630
	1.658.953					771.643	2.430.595

(*) Un gran parte de la deuda con entidades bancarias se ha reestructurado durante el 2020 por lo que no se considera relevante esta información a efectos 31 de diciembre 2019.

Las deudas reflejadas en los cuadros anteriores están expresadas a su valor nominal.

8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO A LARGO PLAZO

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de las inversiones en empresas del grupo a largo plazo es el siguiente:

	31.12.2020	**31.12.2019**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas l/p		
Instrumentos de patrimonio	101.653.963	91.164.346
Créditos a empresas del grupo	5.717.816	7.069.106
	107.371.779	**98.233.452**

Instrumentos de patrimonio:

31.12.2020

Denominación social	Sociedade Inmobiliaria Baldío Paula, S.A.	Residences Turist Isly, S.A.	Millenium Hotels Real Estate I Socimi, S.A.	Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario	Almagro Capital Socimi S.A.	Percaneum 3, S.L.	
Porcentaje de posesión	100%	100%	23%	74%	21%	100%	TOTAL
Valor neto de la participación en libros	358.000	26.526	63.306.763	28.642.943	9.140.120	179.612	101.653.963
Capital	150.000	27.840	54.601.101	23.150.000	38.352.654	180.000	
Prima de emisión	-	-	157.593.204	-	3.311.000	-	
Reservas	1.980	-	54.397.977	5.420.224	-	-	
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	-	-	(291.221)	-	
Aportaciones Socios	208.000	-	-	-	-	-	
Resultados ejercicios anteriores	(497.784)	(413.302)	(5.431.747)	-	(1.266.520)	(2.927)	
Resultado ejercicio	(353.676)	(118.228)	(4.244.413)	20.143.194	(848.489)	(2.609)	
Autocartera	-	-	(1.057.080)	-	-	-	
Dividendos	-	-	-	-	-	-	
Fondos propios de la participada	(491.480)	(503.690)	258.018.878	48.713.418	39.257.424	174.464	

31.12.2019

Denominación social	Sociedade Inmobiliaria Baldío Paula, S.A.	Residences Turist Isly, S.A.	Millenium Hotels Real Estate I Socimi, S.A.	Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario	Almagro Capital Socimi S.A.	Percaneum 3, S.L.	
Porcentaje de posesión	100%	100%	23%	74%	-	100%	TOTAL
Valor neto de la participación en libros	358.000	26.526	62.067.044	28.533.165	-	179.612	91.164.346
Capital	150.000	28.193	50.000.000	23.150.000	-	180.000	
Prima de emisión	-	-	139.188.800	-	-	-	
Reservas	5.406	-	54.656.239	3.869.180	-	-	
Aportaciones Socios	208.000	-	-	-	-	-	
Resultados ejercicios anteriores	(199.474)	(323.964)	(684.415)	-	-	-	
Resultado ejercicio	(309.264)	(94.586)	(4.747.332)	1.551.044	-	(2.927)	
Autocartera	-	-	(263.946)	-	-	-	
Dividendos	-	-	-	-	-	-	
Fondos propios de la participada	(145.332)	(390.356)	238.149.346	28.570.224	-	177.073	

Durante el ejercicio 2020 se ha procedido a aumentar la cartera en participaciones de las Socimis Millenium Hotels Real Estate I Socimi, S.A. y Almagro Capital Socimi, S.A.

La variación en Residences Turist Isly, S.A. viene motivada únicamente por tipo de cambio aplicado a cada cierre.

La Sociedad es cabecera de un grupo, por lo que de acuerdo con la normativa mercantil vigente forman un grupo consolidable. En todo caso, debido a que el grupo no cumple los límites establecidos, la Sociedad no ha preparado las cuentas anuales consolidadas.

Créditos a empresas:

	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas/ Deterioro	Saldo a 31.12.2020
Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A.	4.018.172	307.900	-	4.326.072
Residences Turist Isly, S.A.	3.050.934	-	(1.659.190)	1.391.744
	7.069.106	307.900	(1.659.190)	5.717.816

	Saldo a 01.12.2019	Altas	Bajas/ Deterioro	Saldo a 31.12.2019
Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A.	4.018.172	-	-	4.018.172
Residences Turist Isly, S.A.	3.329.544	-	(278.610)	3.050.934
	7.347.716	-	(278.610)	7.069.106

Ver Nota de Hechos Posteriores en relación con el crédito concedido a la Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A.

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Inversiones financieras largo plazo	5.546.795	171
- Créditos largo plazo	4.667.858	135.717
- Fianzas	288.534	260.122
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Inversiones financieras corto plazo	152.251	68.159
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	204.515	356.182
- Otros deudores	4.666	1.592.569
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 16)	820.503	682.098
	11.685.122	**3.095.018**

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance recoge el importe de la inversión en Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Bajo el epígrafe créditos a largo plazo se registra un préstamo a largo plazo con Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario, préstamo formalizado en febrero de 2020 por un periodo de 4 años y a tipo de interés variable de mercado.

El importe registrado bajo el epígrafe de Fianzas, recoge las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. A cierre de los ejercicios 2020 y 2019 existen

provisiones por deterioro comercial por importe de 183.671 euros y 132.812 euros respectivamente.

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Euros

	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Caja	851	328
Cuentas corrientes a la vista	319.055	10.970.920
	319.907	**10.971.248**

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado, y no existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo.

11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital y prima de emisión

Al 1 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad era de 23.514.148 euros y está representado por 23.514.148 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad era de 23.514.148 euros y estaba representado por 23.514.148 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad es de 23.514.148 euros y está representado por 23.514.148 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

euros

	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Capital escriturado	23.514.148	23.514.148
Prima de emisión	73.747.480	73.747.480
	97.261.628	**97.261.628**

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

12. RESERVAS Y APORTACIONES DE SOCIOS

Reservas

		Euros
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	8.571.422	8.571.422
- Reserva legal	3.594.967	3.468.984
	12.166.388	12.040.405
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.232.653)	(3.366.501)
- Resultados de ejercicios anteriores pendientes de distribución	-	1.232.201
- Resultado del Ejercicio pendiente de distribución	-	27.630
	9.933.735	**9.906.105**

De los resultados pendientes de distribución correspondientes al ejercicio 2018-2019 (1 de diciembre de 2018 a 30/11/2019) y ejercicio 2019 (1 de diciembre de 2019 a 31 de diciembre de 2019) la distribución de resultados acordada en Junta General de Accionistas aplicó un 10% a reserva legal y el resto a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(2.281.261)	27.630
Aplicación:		
Reserva legal	-	2.763
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas	(2.281.261)	24.867
Dividendos	-	-
	(2.281.261)	27.630

El 24 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2019.

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	40.056.852	25.539.281
- Otros pasivos financieros	759.079	771.643
	40.815.931	26.310.924
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	7.352.902	15.260.000
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 7)	1.351.783	1.661.077
- Otros pasivos financieros	4.155.169	54.631
	12.859.854	16.975.707

El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

Durante el ejercicio mensual terminado a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad financió un importe de 15.000.000 de euros para acometer la inversión en las participaciones en IMOTUR, Fundo Especial de Investimento Inmobiliario cuyo valor de compra total ascendió a 28.505.736 euros.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo (Nota 6 y Nota 14):

- Préstamo Hipotecario que supone una reestructuración de la financiación de la Sociedad por importe de 29.607.919 euros con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado.

- Línea de Crédito de 62 millones como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas.

- Línea de Crédito de 3 millones para operativa diaria con un tipo de interés de mercado.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con otro préstamo de garantía hipotecaria cuyo saldo vivo a cierre de 2020 es de 11.550.000 euros con vencimiento en enero de 2031.

Durante el ejercicio 2020, los accionistas han concedido un préstamo a la sociedad por valor de 4.000.013 euros a un tipo de interés fijo anual del 1,40% que está clasificado como "Otros pasivos financieros" (Ver Nota 25).

A 31 de diciembre de 2020 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 47.410 miles de euros (40.799 miles de euros en 2019).

Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020	Ejercicio comprendido entre el 01 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	44	31
Ratio de operaciones pagadas	38	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	3
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	3.344.045	341.444
Total pagos pendientes	1.351.783	1.661.077

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	Porcentaje 2020	Porcentaje 2019	Euros 2020 (12 meses)	Euros 2019 (1 mes)
Nacional	100%	100%	4.356.623	356.697
	100%	**100%**	**4.356.623**	**356.697**

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Euros 2020	Euros 2019 (1 mes)
Ingresos		
Rentas	3.619.582	307.187
Repercusion de gastos	662.431	44.236
	4.282.013	**351.423**
Prestación de Servicios	74.610	5.274
	4.356.623	**356.697**

Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

b) Gastos de personal

	Euros Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020	Euros Ejercicio comprendido entre el 01 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019
Sueldos, salarios y asimilados	643.171	88.491
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	53.441	3.700
	687.612	**92.191**

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2020 ni de 2019.

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 ha sido de 5 personas. En el ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019 fue de 4 personas.

El número medio de empleados en el ejercicio 2020 y 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020	Ejercicio comprendido entre el 01 de diciembre y 31 de diciembre de 2019
Directivos	1	1
Titulados superiores	2	2
Administrativos y otros	2	1
	5	4

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	2	2
	3	2	5

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2019 fue la siguiente:

	31 de diciembre de 2019		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1
	3	1	4

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020	Ejercicio comprendido entre el 01 de diciembre y 31 de diciembre de 2019
Arrendamientos y Cánones	92.012	379
Reparaciones y Conservaciones	318.455	37.380
Servicios profesionales independientes	1.777.629	48.694
Prima de Seguros	26.876	656
Servicios bancarios y similares	5.936	2.315
Publicidad y propaganda	10.896	2.196
Suministros	86.036	3.668
Otros servicios	70.242	9.092
Tributos	287.281	742
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	50.859	-
	2.726.222	105.122

d) Ingreso y Gastos financieros

Los ingresos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se corresponden a los derivados del préstamo concedido al Fundo Imobiliario Imotur.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio (Nota 14).

Adicionalmente existe un resultado por enajenación de instrumentos financieros por importe de 175.228 euros derivados de la liquidación de la participación en la Sociedad Suances Inversiones Biotech y una pérdida de 1.659.190 euros derivada del deterioro del crédito de la Sociedad Residences Turist Isly, S.A. (Nota 8).

16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020

Euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		**(2.281.261)**	**(2.281.261)**	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	150.000	-	150.000	-	-	-
Diferencias temporarias (Nota 15)	1.659.190	-	1.659.190	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**1.809.190**	**(2.281.261)**	**(472.071)**	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2019

Euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	**27.630**	-	**27.630**	-	-	-
Impuesto de sociedades	**6.406**	-	**6.406**	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(8.412)	(8.412)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**34.036**	**(8.412)**	**25.624**	-	-	-

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con histórico de bases imponibles negativas según detalle adjunto:

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

Ejercicio	Bases Imponible Negativas Pendientes de Compensar (Euros)
2010	2.948.704
2011	894
2012	239
2013	128
2014	2.535
Total	[illegible]

No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2020 ni durante el ejercicio 2019.

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 miles de euros.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan a la Sociedad se encuentran abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

A fecha de cierre de ejercicio 2020, se encuentra pendiente de adquirir firmeza una liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.007. Con fecha 16 de marzo de 2.020, el Tribunal Económico Administrativo Central dictó resolución desestimatoria a la reclamación interpuesta contra el acta de inspección por el Impuesto y período citado. En forma y plazo se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional. La Sociedad y sus asesores fiscales no consideran a fecha de cierre como necesaria su provisión.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	784.390	653.491
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	27.612	19.347
Hacienda Pública, extranjera pagos cuenta	8.501	9.261
	820.503	**682.098**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	43.509	51.828
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	6.655	4.927
	50.164	**56.755**

17. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, distintos a los señalados en la nota 16 de la memoria.

Avales

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene contratado avales por importe de 234 miles de euros con entidades financieras de prestigio. A 31 de diciembre de 2019 tenía contratado avales por importe de 272 miles de euros.

18. COMPROMISOS

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila sus oficinas bajo un contrato de arrendamiento operativo en condiciones de mercado.

19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

IBERVALLES, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los miembros del Consejo de Administración que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe de 209.800 euros; sin remuneración en 2019 (sólo mes de diciembre). A fecha de cierre de ejercicio 2020 y 2019 no tienen concedidos anticipos o créditos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 ni el 31 de diciembre de 2019, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

20. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2020 y 2019 se han realizado en condiciones de mercado.

	2020 (12 meses)				2019 (Mes de diciembre)	
Partes Vinculadas	**Ingresos (Euros)**	**Venta de Inmuebles (Euros)**	**Refacturación Gastos (Euros)**	**Gastos (Euros)**	**Ingresos (Euros)**	**Gastos (Euros)**
Atramir69, S.L.	-	141.006	-	-	-	-
Bosques y Corretaje, S.L.	19.738	-	-	-	2.284	-
Corporación Oudaloi, S.L.	1.140	-	-	76.718	95	4.054
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	1.140	-	-	29.784	95	20.629
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	6.477	-	-	18.357	1.225	948
Finca La Rinconada, S.L.	-	-	-	33.880	-	-
Irg10 Servicios Corporativos, S.L.	189.780	-	-	858.107	8.954	260.938
Norforest, S.L.	54.033	-	-	1.826.343	8.064	-
Simancas 120, C.B.		-	61.826	-	-	-
Win Soto, S.L.	1.045	-	-	331.690	-	-
Total	**273.353**	**141.006**	**61.826**	**3.174.879**	**20.717**	**286.569**

Los servicios recibidos de Norforest, S.L. corresponden a reformas y rehabilitación de inmuebles propiedad de la Sociedad. Parte de dichos servicios se han capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias (ver Nota 6).
Los servicios recibidos de Irg10 Servicios Corporativos, S.L. corresponden a asesoramiento y soporte en materia de servicios generales.
Los servicios recibidos de Win Soto, S.L. corresponden a servicios de asesoramiento para nuevas inversiones.

Los saldos a cierre de los ejercicios 2020 y 2019 con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos de Activo con Partes Vinculadas (Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créditos a largo plazo		
Sociedade Inmobiliaria Baldío de Paula, S.A. (Nota 8)	4.326.072	4.018.172
Residences Turist Isly, S.A. (Nota 8)	1.391.744	3.050.934
Fundo Imobiliario IMOTUR (Nota 9)	4.667.858	-
Clientes y Deudores	**8.087**	**1.616.656**
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	-	158.895
Corporación Oudaloi, S.L.	-	158.665
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	1.483
Norforest, S.L.	-	29.213
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	8.087	0
Aguasal, S.A.	-	158.550
Juazen, S.L.	-	158.550
Dorestringi, S.L.	-	158.550
Atramir 69, S.L.	-	158.550
Irogei, S.L.	-	158.550
Winsoto, S.A.	-	158.550
Hamunaptra, S.L.	-	158.550
Otras partes vinculadas	-	158.550
Créditos a c/p e intereses	**98.759**	**9.842**
Crédito c/p Percaneum 3, S.L.	24.500	-
Créditos a c/p Sierrablu Capital, S.L.	-	200
Intereses créditos c/p Sociedad Imobiliaria Baldío de Paula	58.025	-
Intereses créditos Fundo Imobiliario IMOTUR	16.234	-
Cuenta corriente con socios	-	9.642
Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas (Euros)	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Proveedores y Acreedores	**939.301**	**546.477**
Dehesa Cándalo S.L.	3.630	-
Winsoto, S.A.	56.425	-
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	2.611	24.961
Corporación Oudaloi, S.L.	-	4.905
Norforest, S.L.	744.831	198.934
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	5.696	2.007
IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	126.107	315.669
Deudas a c/p e intereses	**4.010.207**	-
Cuenta corriente con socios (Nota 14)	3.999.015	-
Intereses deudas cuentas de socios	11.193	-

21. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 20.000 euros y 16.700 euros respectivamente (2019: 0 de euros y 0 euros respectivamente).

Asimismo, no se han devengado honorarios durante el ejercicio o el anterior por otras Sociedades que utilizan la marca PricewaterhouseCoopers como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad.

22. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

	Euros
	A 31 de diciembre de 2020
Prima de Emisión	73.747.480
Otras Reservas	9.933.735
	83.681.215

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.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

f) 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.

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 - Madrid	10/2001
4	Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	06/1996 (*)
7	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	09/2019
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	04/2004

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior junto con la participación en capital de las SOCIMIS Millenium Hotels, S.A., Almagro Capital Socimi S.A. y Árima Real Estate Socimi S.A.

A la fecha de formulación, la Sociedad no cumple con este requisito aunque se estima que se cumplirá dentro del periodo transitorio de dos años desde la comunicación de la adhesión al régimen de SOCIMIs.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

23. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2020 ni durante el ejercicio 2019 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

24. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

25. HECHOS POSTERIORES

Como hechos relevantes producidos con posterioridad al 31 de diciembre de 2020, informar que en el mes de enero de 2021 se ha procedido a la venta de la Sociedad Baldío de Paula, S.A. por valor neto contable (358.000 euros) y a la devolución del préstamo concedido por la Sociedad a la misma por importe de 4.326.072 euros (Ver Notas 8 y 9).

Los dos hechos comentados anteriormente, han permitido a la Sociedad proceder a la devolución del préstamo de socios por importe de 4.000.013 euros en el mes de febrero de 2021 (Ver Nota 14).

IBERVALLES, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en euros)

1. Situación del Sector Inmobiliario

En el último trimestre del 2020, el 24% de la inversión se ha concentrado en el sector logístico (venta de carteras logísticas) y otro 24% en retail (venta de carteras de supermercados e hipermercados). Se consolida como sector alternativo el de las residencias de estudiantes.

En cuanto al sector de oficinas, los confinamientos y el teletrabajo siguen demorando las demandas, mientras que las compañías siguen revisando sus estrategias ocupacionales. Sin embargo, en el 4T de 2020 la demanda fue un 31% superior al del 3T de 2020, lo cual sugiere que las compañías están comenzando a posicionarse.

- Demanda Europa: 7,8M – 32% por debajo del promedio últimos 5 años.
- Demanda Madrid: -43% vs 2019
- Demanda Barcelona: -48% vs 2019
- Demanda Londres: -57% vs 2019
- Demanda Paris: -44% vs 2019

A pesar de que la demanda ha ido cambiando a lo largo del año, la disponibilidad a nivel general en Europa ha subido de un 5,5% a un 6,8%. En ubicaciones core, la disponibilidad ha subido del 3,0% al 4,5%.

En ciclos anteriores las rentas han estado al alza con una disponibilidad promedio del 9%, lo cual hace pensar que todavía hay margen para que aumente la disponibilidad y que las rentas 'faciales' se mantengan.

Debido a una clara demanda por mayor calidad se espera que las rentas se vean más afectadas en oficinas secundarias.

Encuestas indican que la mayoría de empleados les gustaría teletrabajar 1 o 2 veces por semana. Las compañías están pensando en rediseñar sus espacios, aunque la incertidumbre actual hace que sigan demorando la toma de decisiones.

2. Evolución del Negocio

La Sociedad ha registrado ingresos de 4.356.623 €, un EBITDA de 922.611 € y un resultado de (2.281.261 €).

La aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y, prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

En términos generales, la crisis del coronavirus ha tenido un efecto poco significativo en las operaciones de la Sociedad, manteniendo un nivel de ocupación medio durante el ejercicio 2020 del 86%. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los

inquilinos durante este ejercicio, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin demoras significativas y sin alterar la estrategia de la Sociedad. Resaltamos la alta calidad de la base de inquilinos que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de forma significativa.

En cuanto nuevas inversiones directas durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha decidido ralentizar sus inversiones hasta que los mercados se encuentren estabilizados. Tan sólo ha acometido una inversión en un local por importe de 210.000 €.

En cuanto a nuevas inversiones indirectas, durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha adquirido participaciones significativas en sociedades y fondos de inversión inmobiliaria por un importe total de 16.036.412 €.

En 2019 y 2020, la Sociedad ha centrado su foco inversor en la adquisición de participaciones significativas de otras entidades inmobiliarias y Socimi´s. El importe de dichas inversiones asciende 16.036.412 € en 2020. Las sociedades en las que se ha llevado a cabo las inversiones se encuentran en su mayor parte en su fase inicial por lo que todavía no han producido retornos a la Sociedad.

En 2020, la Sociedad ha deteriorado la cuantía a cobrar de su filial marroquí Residences Turist Isly, S.A. por un importe de 1.659.190 euros, debido a que el valor de realización de sus activos inmobiliarios es inferior al coste de construcción reflejado en su balance.

3. Evolución Previsible

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad continuarán monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

Si los mercados se estabilizan, durante el próximo ejercicio se acometerán nuevas inversiones inmobiliarias ya sean directas y/o indirectas.

En cuanto a la evolución de los activos inmobiliarios en gestión, no se prevén impactos significativos en los niveles de ocupación y rentas actuales.

4. Estructura Organizativa y Funcionamiento

Con fecha 25 de septiembre de 2020 se comunicó a la Agencia Tributaria el ejercicio de la opción para la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs.

En este sentido, la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se cumplirán todos los requisitos en este periodo de 2 años.

5. Liquidez y Recursos de Capital

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Durante el ejercicio 2020 se ha procedido a realizar una reestructuración de deuda bancaria derivada de las inversiones inmobiliarias adquiridas en ejercicios anteriores, que ha supuesto una mejora considerable en cuanto a los costes financieros y ampliación de vencimientos.

Asimismo, con vistas a acometer nuevas inversiones se ha negociado una línea de crédito que facilite la formalización de las operaciones en tiempo y la forma, a la vez que permita encontrar las mejores condiciones de financiación para cada operación en particular.

6. Riesgos Asociados a la Sociedad

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, Ibervalles S.A. tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de la deuda financiera. Los préstamos y créditos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, se han firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo, con una primera fase a tipo fijo (1%) y una segunda fase a variable de mercado (Euribor 3M + 1%) con garantía hipotecaria. A 31 de diciembre de 2020 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 47.410 miles de euros (40.799 miles de euros en 2019).

- Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

- Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que no se pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. La Sociedad gestiona el riesgo de liquidez para las actividades ordinarias mediante la realización periódica de estados de flujos de efectivo.

7. Cuestiones relativas al Medio Ambiente:

Debido a la naturaleza de su negocio, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

8. Actividades de I+D+I:

La Sociedad no ha incurrido durante el ejercicio 2020 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

9. Adquisición y/o enajenación de acciones propias

No se han realizado transacciones con acciones propias durante el ejercicio 2020.

10. Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010:

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020	Ejercicio comprendido entre el 01 de diciembre y el 31 de diciembre de 2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	44	31
Ratio de operaciones pagadas	38	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	3
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	**3.344.045**	**341.444**
Total pagos pendientes	**1.351.783**	**1.661.077**

11. Plantilla media:

El número medio de empleados en el ejercicio 2020 y 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020	Ejercicio comprendido entre el 01 de diciembre y 31 de diciembre de 2019
Directivos	1	1
Titulados superiores	2	2
Administrativos y otros	2	1
	5	4

12. Hechos posteriores:

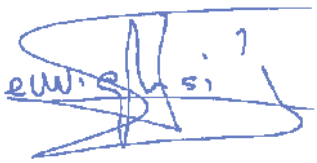
Como hechos relevantes producidos con posterioridad al 31 de diciembre de 2020, informar que, si bien e en el mes de enero de 2021 se ha procedido a la venta de la Sociedad Baldío de Paula por valor neto contable (358.000 €) y a la devolución del préstamo concedido por la Sociedad a la misma por importe de 4.326.072 €.

Los dos hechos anteriormente comentados, han permitido a la Sociedad Ibervalles,S.A,. proceder a la devolución del préstamo de socios por importe de 4.000.013 € en el mes de febrero de 2021.

IBERVALLES, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de la Sociedad Ibervalles, S.A., en fecha 26 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Enrique Isidro Rincón
Presidente y Consejero Delegado



D. Fernando Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero Delegado



D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero Delegado



D. Jesús Palencia Isidro
Consejero



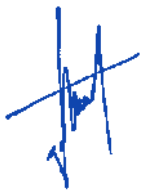
D. Fernando Posadas Moyano
Consejero



Dª. Esther Mosquera Isidro
Consejera



Dª. Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera



D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero



Dª. Beatriz Isidro Rincón
Consejera



D. Diego Isidro Rincón
Consejero

IBERVALLES, S.A.

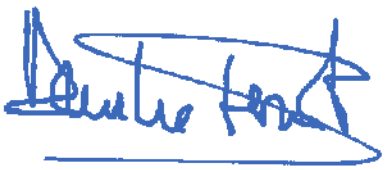
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020



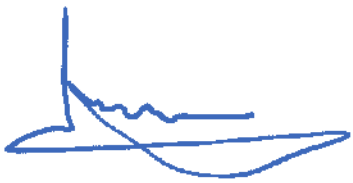
D. Luis Escaño Román
Consejero



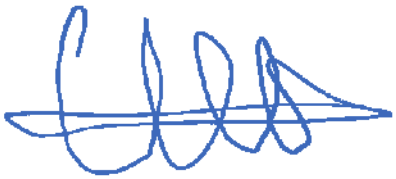
D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero



Dª. Mª Amelia Isidro Rincón
Consejera



D. Vicente Guilarte Gutiérrez
Consejero



Dª. Carolina Isidro Pinedo
Consejera



D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

ANEXO VI Informes de valoración de los activos de la Compañía

INFORME de VALORACIÓN RICS

ACTIVOS INMOBILIARIOS VARIOS USOS

IBERVALLES

Ubicaciones en Madrid, Alcobendas, Palma de Mallorca, Valladolid y Dueñas

Base de Valor: VALOR de MERCADO

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2021

Fecha de emisión del informe: 4 de febrero de 2022



Signature Not Verified

Digitally signed by 01495857Y ANTOLIN AROUILLO (R: A28903920)
Date: 2022.02.22 13:12:12 CET

Calle Eucalipto, 33
28016 Madrid
T. +34 917 372 198

Att: D.César de Miguel (IBERVALLES, S.A.)

4 de febrero de 2022

Activos:

- Edificio oficinas en Calle Valentín Beato 22.	CP 28037, Madrid	Terminado.
- Edificio oficinas en Calle Basauri 6.	CP 28023 Madrid	Terminado.
- Vivienda en Calle Padre Damián 41 3ºC.	CP 28036, Madrid	Terminado.
- Edificio oficinas en Ctra Fuencarrral 98.	CP 28108 Alcobendas	Terminado.
- Edificio oficinas en Calle Bruselas 7.	CP 28108 Alcobendas	Terminado.
- Suelo terciario en Avda Monte de Valdelatas 48.	CP 28108 Alcobendas	Solar.
- Edificio oficinas en Calle Porto Pí 8.	CP 07015 Palma de Mallorca	Terminado.
- Oficinas en Calle Padre Francisco Suárez 2.	CP 47006 Valladolid	Terminado.
- Locales C/Padre Fco.Suárez 2 y H. Militar, 40.	CP 47006 Valladolid	Terminado.
- Local en Calle Independencia 5.	CP 47004 Valladolid	Terminado.
- Suelo urbanizable industrial en S-6 y S-15	CP 34210 Dueñas	Pendiente de gestión y desarrollo.

Estimado Sr. De Miguel,

En relación a los Términos de Contratación firmados entre usted y Gloval Valuation con fecha 17 de enero de 2022, se adjunta informe de valoración correspondiente a los activos inmobiliarios de referencia, en el que se refleja la estimación de Valor de Mercado, sujeto a los supuestos y supuestos especiales contemplados en el mismo.

La valoración se ha realizado parala finalidad de **uso interno**, de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO (RICS, edición de 31 de enero de 2020), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición de 31 de enero de 2020).

La fecha de valoración corresponde al 31 de diciembre de 2021.

En el mismo, se recoge toda la información aportada por el cliente, así como el análisis de coyuntura económica y de mercado inmobiliario en España.

Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Valuation, S.A.U.

DIRECTOR DEPARTAMENTO
VALORACIONES RICS/IVS



José María García Pérez
Economista, MBA
MRICS RV – 6686753

ÍNDICE

I. - RESUMEN EJECUTIVO 5

II.- INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA..... 8

III. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACIÓN..... 18

IV.- VALORACIÓN 22
IV.2.- COYUNTURA ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE MERCADO..... 24
IV.3.- PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN..... 29
IV.4.- ENFOQUE DE LA VALORACIÓN 29
IV.5.- MÉTODO DE VALORACIÓN 29
IV.6.- VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS 31

V.- ANEXOS. C/ VALENTÍN BEATO, 22- MADRID..... 67
V.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO 67
V.2.- PLANO DE SITUACIÓN 67
V.3.- RENT ROLL APORTADO 68
V.4.- VISTAS AÉREAS 69
V.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 11 de enero de 2022..... 70

VI.- ANEXOS. C/ BASAURI, 6- MADRID..... 73
VI.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO..... 73
VI.2.- PLANO DE SITUACIÓN..... 73
VI.3.- RENT ROLL APORTADO..... 74
VI.4.- VISTAS AÉREAS..... 75
VI.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 17 de enero de 2022..... 76

VII.- ANEXOS. C/PADRE DAMIÁN, 41-3C - MADRID..... 79
VII.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO..... 79
VII.2.- PLANO DE SITUACIÓN..... 79
VII.3.- RENT ROLL APORTADO..... 80
VII.4.- VISTAS AÉREAS..... 81
VII.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 7 de enero de 2022 82

VIII.- ANEXOS. C/ CTRA FUENCARRAL, 98 – ALCOBENDAS 85
VIII.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO 85
VIII.2.- PLANO DE SITUACIÓN 85
VIII.3.- RENT ROLL APORTADO 86
VIII.4.- VISTAS AÉREAS 87
VIII.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 13 de enero de 2022 ... 88

IX.- ANEXOS. C/ BRUSELAS, 7- ALCOBENDAS 91
IX.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO 91
IX.2.- PLANO DE SITUACIÓN 91
IX.3.- RENT ROLL APORTADO 92
IX.5.- VISTAS AÉREAS 93
IX.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 13 de enero de 2022 94

X.- ANEXOS. AVDA MONTE DE VALDELATAS, 48- ALCOBENDAS 97
X.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO 97
X.2.- PLANO DE SITUACIÓN 97
X.3.- VISTAS AÉREAS 98
X.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 30 de enero de 2022 99

XI.- ANEXOS. C/ PORTO PÍ 8- PALMA DE MALLORCA 100
XI.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO 100
XI.2.- PLANO DE SITUACIÓN 100
XI.3.- RENT ROLL APORTADO 101
XI.4.- VISTAS AÉREAS 102
XI.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 12 de enero de 2022 103

XII.- ANEXOS. C/ PADRE FRANCISCO SUÁREZ, 2 - VALLADOLID 106
XII.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO 106
XII.2.- PLANO DE SITUACIÓN 106
XII.3.- RENT ROLL APORTADO 107
XII.4.- VISTAS AÉREAS 108
XII.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 25 de enero de 2022 . 108

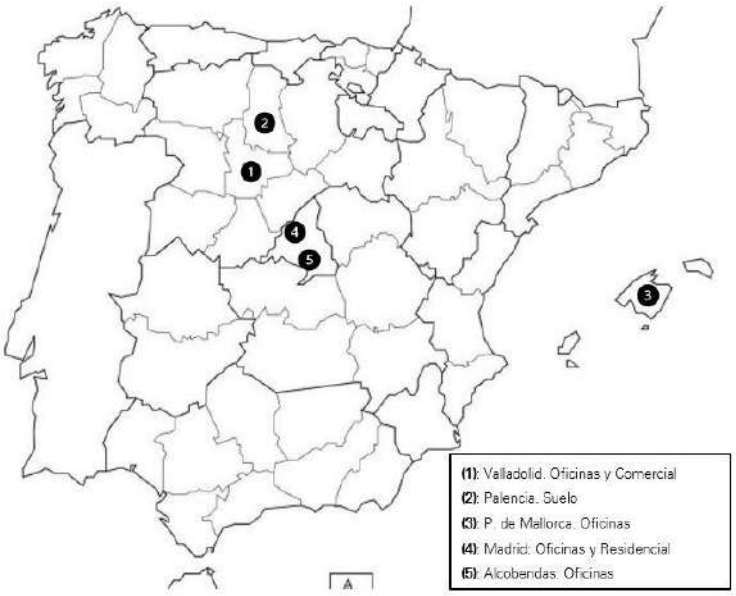
XIII.- ANEXOS. C/ HOSPITAL MILITAR, 41 - VALLADOLID 112
XIII.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO 112
XIII.2.- PLANO DE SITUACIÓN 112
XIII.3.- VISTAS AÉREAS 113
XIII.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 25 de enero de 2022 . 114

XIV- ANEXOS. C/ INDEPENDENCIA, 5- VALLADOLID 117
XIV.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO 117
XIV.2.- PLANO DE SITUACIÓN 117
XIV.3.- RENT ROLL APORTADO 118
XIV.4.- VISTAS AÉREAS 119
XIV.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 25 de enero de 2022 120

XIV.- ANEXOS. SECTOR S-6 y S-15 - DUEÑAS 123
XV.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO 123
XV.2.- PLANO DE SITUACIÓN 123
XV.4.- VISTAS AÉREAS 124
XV.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 7 de enero de 2022 ... 125

I. - RESUMEN EJECUTIVO

LOCALIZACIÓN DE LA CARTERA. IBERVALLÉS



Localización:	- C/Valentín Beato, 22	CP 28037 Madrid.
	- C/Basauri, 6	CP 28023 Madrid.
	- C/Padre Damián, 41 3ºC	CP 28036 Madrid.
	- Ctra. Fuencarral, 98	CP 28108 Alcobendas.
	- C/Bruselas, 7	CP 28108 Alcobendas.
	- Avda. Monte de Valdelatas, 48	CP 28108 Alcobendas.
	- C/Porto Pí, 8	CP 07015 Palma de Mallorca.
	- C/Padre Francisco Suárez, 2	CP 47006 Valladolid.
	- Pº Hospital Militar, 40 y	
	- C/Padre Fracisco Suárez, 2	CP 47006 Valladolid.
	- C/Independencia 5	CP 47004 Valladolid
	.- Sector S-6 y S-15	CP 34210 Dueñas

Provincia – CC.AA: Madrid y Alcobendas (Madrid), Palma de Mallorca (Baleares), Valladolid y Dueñas (Castilla y León).

Descripción: Inmuebles de uso terciario, residencial, comercial, suelo terciario y suelo urbanizable industrial.

Propiedad: IBERVALLES, S.A., Sociedad Anónima de duración indefinida y domiciliada en la Avda.Bruselas, 7 de Alcobendas (Madrid) con N.I.F. número A-08186611.

Estado Actual Activos:	C/Valentín Beato 22	Terminado, ocupado parcialmente.
	C/Basauri 6	Terminado, ocupado totalmente.
	C/Padre Damián 41 3ºC	Terminado y ocupado.
	C/Fuencarral 98	Terminado, ocupado totalmente.
	C/Bruselas 7	Terminado, ocupado parcialmente.
	Avda. Monte de Valdelatas 48	Solar libre edificaciones pendiente desarrollo.
	C/Porto Pí 8	Terminado, ocupado parcialmente.
	C/Padre Francisco Suárez 2	Terminado y ocupado
	Pº Hospital Militar, 40 y	
	C/Padre Fracisco Suárez, 2	Terminado, desocupado.
	C/Independencia 5	Terminado y ocupado.
	Sector S-6 y S-15	Fincas incluidas en sectores de suelo urbanizable industrial.

Derechos Reales y/o servidumbres:

Valoración del 100% del pleno dominio bajo la hipótesis de inexistencia de cargas de ningún tipo. No se tiene constancia ni hemos sido informados de la existencia de servidumbres que graven los activos objeto de valoración.

Supuestos y Supuestos Especiales:

Los supuestos y supuestos especiales considerados se relacionan en el Apartado II "Instrucciones y Términos de Referencia" de este informe.

Método de valoración empleado:

La valoración se ha realizado de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO GLOBAL de la RICS, edición de 31 de enero de 2020, compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición de 31 de enero de 2020).

En el presente informe de valoración se han utilizado los siguientes métodos:

- Edificios tercarios y activos comerciales: Método de Descuento de Flujos de Caja proyectados.
- Locales comerciales vacios: Método de comparables.
- Activo residencial: Método de comparables.
- Suelo terciario de Alcobendas y Suelo urbanizable Dueñas: Residual dinámico.

En todos los casos, los cálculos están soportados por testigos o evidencias comparables, con información obtenida en mercado y conocimiento del mismo por parte de los valoradores.

Incertidumbre de valoración material. (COVID-19):

Siguiendo Las Orientaciones Sobre la Buena Praxis de Valoración, Aplicaciones (O.B.P.V.A), en particular la número 10, del Libro Rojo de la RICS (enero 2020), informamos de lo siguiente:

El brote del Covid-19, declarado el 11 de marzo del 2020 por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia mundial, está afectando a la mayoría de las economías del Mundo, tanto en el ámbito macroeconómico como en el financiero, añadiendo un conjunto de circunstancias con un notable grado de incertidumbre y volatilidad en los diferentes sectores productivos y mercados financieros, sin precedentes en las que basar un juicio.

Por ello, las valoraciones realizadas desde dicha fecha podrían contemplar un mayor grado de incertidumbre y un mayor nivel de cautela, respecto a condiciones estables normalizadas, recomendándose realizar revisiones con una mayor frecuencia.

A fecha actual y considerando el efecto positivo del proceso de vacunación a nivel local e internacional los niveles de incertidumbre se han estabilizado, aunque hay que incorporar como riesgo sistemático las amenazas de algunos indicadores como la inflación y el incremento de componentes energéticos, y los costes de algunos materiales y servicios que pueden lastrar el crecimiento general del PIB

A efectos valorativos se ha tenido en cuenta estos últimos factores comentados.

Valor de Mercado a fecha 31 de diciembre de 2021.

VALOR DE MERCADO: **72.627.000 €**

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, es nuestra opinión que el VALOR DE MERCADO de los 11 activos, a 31 de diciembre de 2021, asciende por redondeo a:

(SETENTA Y DOS MILLONES, SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL EUROS).

NOTA: Los inmuebles han sido valorados individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento el conjunto completo de activos, propiedad del solicitante, se ofertara de forma simultánea en el mercado. Así mismo, el Valor de Mercado no contempla los posibles costes de una hipotética transacción inmobiliaria como Notaría, Registro, Gestoría, etc, que se consideran parte de una operación de compra venta y no del concepto de valor de mercado.

II.- INSTRUCCIONES Y TERMINOS DE REFERENCIA

Instrucciones.

La compañía IBERVALLES, S.A. con CIF A08186611, ha intercambiado información de solicitud de presupuesto de valoración de inmuebles bajo los estándares del Libro Rojo de la RICS, siendo la persona de contacto Don César de Miguel, con Gloval Valuation, SAU.

Se ha aceptado presupuesto con documento de fecha 14 de diciembre de 2021. Así mismo se envió y firmó Documento de Términos de Contratación con fecha de 17 de enero de 2022 con la misma compañía cliente (IBERVALLES, S.A.).

A tal efecto se ha realizado la inspección y asesoramiento respecto del Valor de Mercado de los activos inmobiliarios analizados ubicados en Madrid los días 7, 11 y 17 de enero de 2022, de los activos de Alcobendas los días 30 de diciembre de 2021 y 13 de enero de 2022, del activo de Palma de mallorca el día 12 de enero de 2022, de los activos ubicados en Valladolid el día 25 de enero de 2022 y del activo de Dueñas el día 7 de enero de 2022.

Para la elaboración de este informe se ha tomado como exacta y completa la información que ha proporcionado el cliente, sin haber procedido a su verificación independiente.

La valoración se ha realizado con la finalidad de **USO INTERNO**, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo Global de la RICS, edición 31 de enero de 2020, compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 31 de enero de 2020), para ser utilizada por los órganos de decisión del cliente.

No existe ningún conflicto de interés, ni con el inmueble ni con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS.

Base de Valor.

La base de valoración elegida es la de Valor de Mercado del activo, a la fecha de valoración; definido en el Libro Rojo Global de la RICS, edición de 31 de enero de 2020 definida en el mismo como:

Valor de Mercado. *"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción".*

NOTA: El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc.

Identificación de los valoradores y la sociedad RICS.

Identificación de los valoradores:

El informe de valoración se ha realizado por valoradores acreditados "*MRICS, Registered Valuer*", debidamente cualificados y con los conocimientos técnicos apropiados, no guardando ninguna relación con el cliente.

Nombre completo:	José María Castillo Pasquau.
MRICS, RV número:	6828800.
Titulación:	Arquitecto Técnico.

Director del área RICS:	José María García Pérez.
MRICS, RV número:	6686753.
Titulación:	Economista. MBA.

Colaborador externo	Maria Antonia Ballester Puigserver.
Alcance de la Intervención:	Inspección del activo sito en Palma de Mallorca.
Titulación:	Arquitecto Técnico.

Colaborador externo	Manuel Fernández Rodríguez.
Alcance de la Intervención:	Inspección de los activos sitos en Valladolid.
Titulación:	Arquitecto.

Colaborador externo	Isabel Bermejo López.
Alcance de la Intervención:	Inspección del activo sito en Dueñas.
Titulación:	Arquitecto.

Identificación de GLOVAL VALUATION como EMPRESA ACREDITADA por la RICS:

GLOVAL VALUATION, S.A.U, está acreditada por RICS con el número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Divisa (financiera) de la valoración.

El Valor de Mercado calculado en este informe se expresa en euros (€).

Declaración de inexistencia de vínculos materiales.

Declaración de independencia y objetividad:

La posición de los valoradores es externa al cliente.
Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

GLOVAL VALUATION, S.A.U y los valoradores declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente, la inexistencia de participación previa en referencia al inmueble analizado y la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

Participación Previa:

Gloval Valuation emitió en las fechas que se indican a continuación y para el mismo cliente, los siguientes informes de tasación, en base a los criterios definido en la Orden ECO 805/2003:

- 20 de octubre de 2021 (expediente 980120211212643) informe de C/Valentín Beato, 22.
- 16 de diciembre de 2019 (expediente 98012019925072) informe de C/Basauri, 6.
- 20 de noviembre de 2018 (expediente 62715.18V02) informe de C/Padre Damián, 41-3C.
- 11 de diciembre de 2019 (expediente 98012019925072 A) informe de Ctra Fuencarral 98.
- 11 de diciembre de 2019 (expediente 98012019925072 B) informe de C/Porto Pí, 8 .
- 12 de diciembre de 2019 (expediente 98012019925072 C) informe de C/Padre Francisco Suárez, 2.
- 13 de diciembre de 2019 (expediente 98012019925072 D) informe de C/Independencia, 5 .
- 13 de marzo de 2019 (expediente 31012019702277) informe parcelas aportadas al Sector S-6 y S-15.

Estos informes de tasación bajo normativa ECO han sido emitidas para finalidad, y normativas distintas a las consideradas en este informe. Ambas partes son conocedoras de dicha participación previa, que aceptan y consideran que no representa conflicto de interés alguno.

Gloval Valuation no está realizando en la fecha de la presente valoración, en base a los criterios definido en la Orden ECO 805/2003, informes de tasación para los activos que se valoran en el presente informe.

Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. dispone de un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. No se asumirá responsabilidad frente a terceros por decisiones de inversión derivadas de todo o parte del informe objeto del presente documento. Tal responsabilidad no podrá subsecuentemente extendida a ningún tercero, salvo sobre la base de instrucciones previamente acordadas por escrito, lo que conllevaría unos honorarios adicionales.

La responsabilidad agregada de Gloval Valuation, S.A.U. frente al Cliente o a cualquier otra parte con derecho a invocar el Informe de Valoración, en relación al presente Compromiso, se limitará a una suma total que no exceda del menor de 2 millones de euros o del 10% del valor de mercado del activo objeto del informe.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. garantiza la confidencialidad de la información que le ha sido facilitada por parte del cliente y guarda en archivos específicos protegidos toda la documentación correspondiente al cliente y al informe.

Cumplimiento Normativa RICS.

El presente informe ha sido elaborado y redactado conforme a las Normas Internacionales de Valoración (versión IVSC 31/01/2020). El Libro Rojo de la RICS en su edición de 31 de enero de 2020 adopta tales Normas.

Verificación.

Este informe contiene supuestos de carácter general, sin haber contemplado ningún supuesto especial. Se incluyen recomendaciones al cliente respecto a la realización de determinadas comprobaciones o aportaciones documentales.

Restricciones al uso, a la distribución o publicación.

Este informe tiene carácter confidencial para quien va dirigido y para el propósito para el que se realizó el encargo, correspondiendo a éste, la potestad de permitir su consulta a terceros, respecto de los cuales GLOVAL VALUATION, S.A.U. y los valoradores deniegan la asunción de responsabilidades. Ni la totalidad ni parte de la valoración podrán ser incluida en ninguna publicación, informe o declaración, sin el previo consentimiento por escrito por parte de Gloval.

Supuestos:

El presente informe, ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos adoptados a efectos de valoración y que contempla la casuística relacionada con la documentación solicitada al cliente necesaria para realizar un trabajo acorde a los estándares contemplados en el Libro Rojo Global de edición 31 de enero de 2020:

En referencia a los activos ubicados en:

1. C/Valentín Beato, 22 – Madrid.
   La hipótesis de estimación de valor se basa en el edificio terminado destinado al alquiler, existiendo división horizontal del mismo , conformando un edificio aislado de uso terciario compuesto de planta semisótano, planta baja, cuatro plantas de piso y panta de cubierta.

2. C/Basauri, 6 - Madrid.
   La hipótesis de estimación de valor se basa en el edificio terminado destinado al alquiler, existiendo división horizontal del mismo, conformando un edificio aislado de uso terciario compuesto de planta sótano destinada a garaje, planta baja, dos plantas de piso y planta cubierta.

3. C/Padre Damián, 41 - 3ºC - Madrid.
   La hipótesis de estimación de valor se basa en vivienda terminada en edificio plurifamiliar con anexos de garaje y trastero y destinada al alquiler, distribuida en vestíbulo, salón-comedor, cuatro dormitorios, tres baños, cocina, office y tres terrazas.

No se ha tenido acceso al interior ni a los anexos garaje y trastero, por lo que se desconoce su identificación y estado de conservación. A efectos de la valoración, se estima un estado adecuado para su uso, cualquier modificación de este supuesto, puede hacer que reconsideremos el valor de mercado adoptado en estos inmuebles.

4. Carretera de Fuencarral, 98 - Alcobendas.

   La hipótesis de estimación de valor se basa en un inmueble terminado destinado al alquiler, existiendo división horizontal del mismo, conformando un edificio aislado de uso terciario compuesto de plantas de sótano destinada a garaje, planta baja, dos plantas de piso y planta cubierta. Según indicaciones de Ibervalles, todos los gastos son repercutidos al arrendatario.

5. C/Bruselas,7 - Alcobendas.

   La hipótesis de estimación de valor se basa en inmueble terminado destinado al alquiler, formado por una única Finca Registral sin que exista actualmente división horizontal del mismo, conformando un edificio aislado de uso terciario compuesto de planta semisótano, tres plantas de sótano, planta baja, cuatro plantas de piso y planta cubierta.

6. Avda Monte de Valdelatas, 48 - Alcobendas.

   La hipótesis de estimación de valor se basa en un solar de uso terciario sobre el que se indica se prevé la construcción de un edificio terciario destinado al alquiler sobre el que el cliente informa que existe un proyecto pero que no nos ha sido aportado. Se nos indica que consta de planta baja y 4 plantas de piso, con una superficie de 6.500 m²c S/R y 5.800 m²c B/R y que incluirá una dotación de 180 plazas de garaje y Certificación Leed Gold.

7. C/Porto Pí, 8 – Palma de Mallorca.

   La hipótesis de estimación de valor se basa en edificio terminado destinado al alquiler, existiendo división horizontal sobre el activo, conformando un inmueble aislado de uso terciario, comercial y garajes, con dos accesos diferenciados; por el número 147 de la calle Joan Miró y por el número 8 de la calle Porto Pi. Desde la calle Porto Pi, 11 sobre rasante (Planta baja y diez plantas de piso) y desde la calle Joan Miró, nueve plantas.

   La dotación del garaje se compone de plazas de aparcamiento cubiertas, con accesos por calle Joan Miró por Calle Porto Pi, a través de rampa en interior del edificio comunica las plantas destinadas a aparcamientos y de plazas aparcamiento descubierto con acceso por calle Joan Miró.

8. C/Padre Francisco Suárez, 2 - Valladolid.

   La hipótesis de estimación de valor se basa en oficina terminada situada en la entreplanta de edificio plurifamiliar con anexos de garajes y destinada al alquiler, distribuida en diversas estancias/despachos. Las oficinas se encuentran unidas físicamente, formando parte de una entidad funcional mayor. El local del sótano segundo se encuentra igualmente abierto y sin delimitar. Según indicaciones de Ibervalles, para conseguir la renovación del inquilino del activo se deberá relizar un capex importante de 3.000.000 € durante los años 2023 y 2024.

9. Paseo Hospital Militar, 40 y C/Padre Francisco Suárez, 2 - Valladolid.

La hipótesis de estimación de valor se basa en 3 locales independientes (locales 3, 7 y 13) de un edificio ubicado en la calle Padre Francisco Suárez formados por planta sótano, baja y entreplanta. Remarcar que en estos activos, se ha recibido por parte del cliente, únicamente la documentación registral y Catastral, no habiéndose recibido y solicitado, planos, IBIs y en caso de existir o contemplarlo CapEx.

10. C/Independencia, 5 – Valladolid.
La hipótesis de estimación de valor se basa en dos locales comerciales terminados y unidos, situados en la planta baja del edificio plurifamiliar destinados al alquiler de un supermercado. Estos locales son una parte del local total del supermercado, estando incorporada la planta 1ª por parte del arrendatario para zona de oficinas y maquinaria en las obras realizadas por los mismos.

11. Sector S-6 y S-15 – Dueñas.
La hipótesis de estimación de valor se basa en un suelo urbanizable industrial formado por 4 fincas catastrales (100% propiedad de Ibervalles) y una finca catastral (71,71% propiedad de Ibervalles) que están formadas por 22 fincas registrales, con la distribución de superficies dentro de cada sector facilitada por Ibervalles.

12. El derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración se considera libre de cualquier tipo de carga o deuda.

13. Se acepta como completa y correcta la información facilitada que proporcionan las fuentes de carácter público, así como las facilitadas por el cliente (IBERVALLES) referentes a los activos. Se considera y se estima que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la se contempla como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con los activos a valorar. No será responsabilidad del valorador errores u omisiones sobre la información y documentos proporcionados.

14. No se han realizado mediciones "*in situ*" o sobre planos a escala de los activos objeto de valoración por lo que se ha asumido como correcta, las superficies facilitadas por el cliente, en los correspondientes *Rent-Roll*.
En caso de solicitar una medición de los activos, debería realizarse siguiendo las normas que establece el Libro Rojo Global de RICS de edición 31 de enero de 2020 y que es de uso obligatorio aplicar las *International Property Measurement Standards (IPMS)*, no estando la citada medición y su coste dentro de las condiciones y terminados de contratación firmados

15. Los activos han sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

16. En el caso de los activos terminados, actualmente operativos y en funcionamiento, se encuentran en condiciones estructurales normales para su antigüedad, no habiendo sido posible detectar defectos estructurales, latentes o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en las partes del edificio que han sido

inspeccionadas por los técnicos y MRICS, RV asignados en los Términos de Contratación firmados por el cliente, como las que no), al no haberse aportado Due Diligence Técnica de los activos que indique lo contrario.

Resaltar que las inspecciones realizadas de los activos y el presente informe no contemplan una Due Diligence Técnica de los mismos.

17. Se ha asumido que los activos valorados no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). No se han llevado a cabo estudios estructurales que permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

18. No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera de los inquilinos reales o potenciales. Los activos se valoran teniendo en cuenta las rentas procedentes de los alquileres entregados por el cliente, por lo que se establecen como suficientes para satisfacer sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no existen atrasos en el pago de la renta ni incumplimientos no revelados del contrato.

19. No se han realizado comprobaciones, ni ha sido aportado un estudio específico en relación con la posible existencia de cualquier tipo de contaminación que pueda afectar a los suelos o edificaciones; igualmente no hemos comprobado que exista algún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

20. Se ha presumido que todas las instalaciones de los activos terminados y en funcionamiento cumplen la legislación pertinente de la CEE. Los activos están o estarán conectados a los servicios de acometidas del gas, electricidad, agua, alcantarillado y telefonía.

21. Conviene destacar que los MRICS, RV que han elaborado el informe de valoración bajo estándares RICS disponen del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseen las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración.

22. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval existe un área de archivos específico donde se guarda un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro Rojo Global de la RICS de edición 31 de enero de 2020.

23. En la valoración sólo se tienen en cuenta los CapEx (gastos de capitalización), facilitados por Ibervalles.

24. En el caso del activo ubicado en la Calle Valentín Beato 22 de Madrid, los contratos actuales incluyen en el importe de la renta la mayor parte de los gastos del edificio. A los arrendatarios solo se les refactura los consumos de suministros (electricidad, agua y gas).

    Se está realizando un proyecto para reforma de las zonas comunes y mejora de las instalaciones, estando previsto que las obras se lleven a cabo este año al igual que se mejoren

las oficinas (techos y luminarias led) en la medida que se vayan quedan vacías medias planta ó plantas completas. No se ha tenido en cuenta ningún CapEx según indicaciones de Ibervalles.

La estrategia al vencimiento de los contratos es tener un inquilino por planta, o como mucho dos por planta (mitad de planta cada uno).

La SBA (Superficie Bruta Alquilable) real del edificio es de 4.065 m², que para futuros contratos estarán contemplados con esas superficies.

Las rentas medias estimadas por Ibervalles prevén alcanzar los 11-12 euros/m² SBA, repercutiendo la totalidad del OpEx (gastos operativos) (incluido IBI y tasas).

25. En el caso del activo ubicado en la Calle Bruselas, 7 de Alcobendas, está previsto el cambio de equipos interiores de climatización según se queden las oficinas vacías, este año se sustituirán los de las oficinas de planta 1 y planta 2 (24 equipos en cada oficina).

26. En el caso del activo ubicado en la Avenida Monte de Valdelatas, 48 de Alcobendas, no ha sido aportada Cédula Urbanística. El aprovechamiento urbanístico se ha determinado a partir de los datos reflejados en la información urbanística obtenida en la web del Ayuntamiento de Alcobendas y en la Nota Simple aportada.

    No se asumirá por parte de GLOVAL ni de los MRICS Registered Valuer, ninguna responsabilidad derivada de que la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta.

    La propiedad no se encuentra afectada, a fecha de valoración, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades, añadiendo que toda construcción o uso futuro será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

    No se tiene constancia de la existencia de condicionantes geomorfológicos u arqueológicos que afecten al valor de mercado y que deberán comprobarse en el momento de realizar el Estudio Geotécnico en el activo. La presente valoración se ha realizado bajo el supuesto de que no sea necesario recurrir a cimentaciones especiales y/o profundas que supongan un sobrecoste considerable respecto a los sistemas de cimentación superficial tradicionales.

    En el caso de obras en curso o pendientes de iniciarse, no se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir así, como al número de unidades pre-comercializadas a fecha de valoración. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente.

27. En el caso del activo ubicado en la Calle Porto Pí, 8 de Palma de Mallorca, durante 2021 en las zonas comunes se ha cambiado la distribución de aseos y toda la recepción, el resto de la reforma han sido cambio de acabados y actuaciones en instalaciones donde se ha sustituido

prácticamente en su totalidad la instalación eléctrica de las zonas comunes, la centralita de PCI y elementos de zonas comunes, así como mejoras en clima y ventilación.

Para la mejora del sistema de ventilación, se va a proceder a abrir ventanas en todas las oficinas; de hecho, ya se ha instalado la primera de prueba en oficina del 3º A y B, se ha indicado que durante este año se realizará un CapEx de 250.000 €.

Destacar que el sótano del Bajo A, según consta en informes realizados por técnicos de Gloval para la realización de tasaciones ECO, se independizó y se transformó en 10 trasteros, a los que se accede desde el sótano del garaje.

28. Para los tres activos ubicados en el Paseo Hospital Militar, 40 y la calle Padre Francisco Suárez, 2 de Valladolid, actualmente cerrados y sin actividad, se encuentran en condiciones estructurales normales, no habiendo sido posible detectar defectos estructurales, latentes o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en las partes del edificio que se han inspeccionado, como las que no), al no haberse aportado Due Diligence Técnica del activo que indique lo contrario.

Como consecuencia de los anterior, la valoración no tiene en cuenta CapEx de inversión, así como obras pendientes de ejecutar al no haber sido aportado. Recordar que la inspección realizada del activo y el presente informe no contempla una Due Diligence Técnica del mismo.

Los tres locales valorados se componen de planta sótano, baja y entreplanta, si bien al no aportarse planos de los activos, se adopta su superficie catastral, donde solo aparece en el local 7 la entreplanta.

29. Para los terrenos ubicados en Dueñas (Palencia), no se ha dispuesto de Cédula Urbanística o certificado municipal que acredite las condiciones urbanísticas de dichos terrenos, estableciéndose su aprovechamiento urbanístico a partir de la documentación e información verbal facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

No se ha iniciado el desarrollo urbanístico del ámbito al que pertenecen la finca y en consecuencia no se ha determinado el reparto de cargas y beneficios, ni tampoco los futuros costes de urbanización, gestión urbanística e indemnizaciones, que a efectos de cálculo han sido estimados conforme a costes medios y en función de los datos e información recabada in situ y en la documentación urbanística consultada. Dichos costes diferirán de los finalmente imputables a los propietarios del suelo.

No ha sido posible establecer la correspondencia entre los datos registrales reflejados en las notas simples y los datos eflejados en la referencia catastrales aportadas. La valoración de los mismos se ha realizado según lo reflejado en la documentación catastral facilitada aportada por Ibervalles, en relación a la superficie incluida en los sectores S-15 y S-6.

CUADRO PARCELAS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	DERECHO	m2 PARCELA	m2 IBERVALLES	Sector U-5	Sector S-6
0218308UM6391S0000TL	100,00 % de Propiedad	5.256	5.256	0	5.256
0218309UM6391S0000FL	100,00 % de Propiedad	16.979	16.979	0	16.979
0218312UM6391S0000FL	100,00 % de Propiedad	7.095	7.095	0	7.095
0218315UM6391S0000KL	100,00 % de Propiedad	17.476	17.476	0	17.476
0218301UM7301N0001SA	71,71 % de Propiedad	587.376	421.207	421.207	0
	100,00 % de Propiedad	31.189	31.189	0	31.189
		665.371	**499.202**	**421.207**	**77.995**

No se tiene constancia de la existencia de condicionantes geomorfológicos u arqueológicos que afecten al valor de mercado y que deberán comprobarse en el momento de realizar el Estudio Geotécnico en el activo. La presente valoración se ha realizado bajo el supuesto de que no sea necesario recurrir a cimentaciones especiales y/o profundas que supongan un sobrecoste considerable respecto a los sistemas de cimentación superficial tradicionales.

30. No se ha recibido contratos por parte de la propiedad de ninguno de los activos objeto de valoración, por lo que se adoptan las rentas reflejadas y recibidas del cliente en los diferentes "rent Rolls" de cada activo. Todos se encuentran a fecha de 31 de diciembre de 2021, excepto el inmueble de la calle Bruselas 7, del municipio de Alcobendas (Madrid) a fecha enero de 2022.

31. La partida de gastos repercutibles y no repercutibles, se ha obtenido del documento-formato hoja de cálculo (OpEx) correspondiente a 2022 aportado.

Supuestos Especiales:

1. En el caso de los terrenos de Dueñas (Palencia), con la entrada en vigor de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, se modifica la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y se establece que en suelo urbanizable, los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector. Por lo que se han considerado cesiones obligatorias del 15%.
   En el caso de incumplimiento de los deberes u obligaciones establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el suelo podría ser expropiado y justipreciado por su valor en su situación básica.

   El valor de las fincas han sido calculado en función de su aprovechamiento urbanístico y su cuota de participación en el sector en el que se encuentran incluidas. Dicha cuota se ha calculado a partir de la superficie aportada por Ibervalles, bajo las hipótesis de cálculo expuestas en el presente informe, provisional y que habrá de ser determinada por el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios que gestione el sector. Cualquier modificación en la superficie asignada a las fincas en el sector supondría una variación de las cuotas calculadas y en consecuencia del aprovechamiento urbanístico de las fincas y sus valores.

III. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACION

Inspección de los Activos.

Los activos han sido inspeccionado por técnicos cualificados y competentes del departamento de valoraciones de Gloval. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, aunque limitadas a las áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.

De conformidad a lo establecido en el documento de Términos de Contratación, se ha efectuado visita a los activos ubicados en Madrid y Alcobendas por parte del MIRCS RV José Mª Castillo Pasquau, del activo de Palma de Mallorca por parte de Dña.Maria Antonia Ballester Puigserver, de los activos ubicados en Valladolid por parte de D.Manuel Fernández Rodríguez y del activo de Dueñas por parte de Dña.Isabel Bermejo López, colaboradores de Gloval Valuation y del valorador MRICS, RV.

Comprobaciones y Documentación Recibida.

Las comprobaciones realizadas han sido:

- Inspección del entorno próximo donde se ubican los activos.
- Identificación mediante ortofotografías áreas y cartografía catastral y urbanística.
- Inspección física ocular de los activos mediante inspección ocular exterior e interior, reflejada en los reportajes fotográficos de fecha 7, 11, 12, 13, 17 y 25 de enero de 2022.
- Información catastral descriptiva y gráfica de cada activo.
- Correspondencia registro - catastro.
- Comprobación Planeamiento Urbanístico y Normativa Urbanística Vigente.
- Servidumbres visibles.
- Régimen de Protección Pública. Suelos no afectos a protección pública.
- Existencia de edificaciones.
- Estado de ocupación, uso y explotación.
- Estado de conservación aparente.

La documentación aportada por el cliente para realizar la valoración y que se ha verificado ha sido:

C/VALENTIN BEATO, 22 – MADRID

- Planos del edificio, obtenidos del informe ECO aportado.
- SBA Reflejada en el Rent Roll.
- Rent Roll de Diciembre de 2021.
- Opex 2022 – relación gastos repercutibles y no repercutibles.
- Nota Simple Registral del activo de fecha 6 de octubre de 2021 antes de su DH.

- Notas Simples Registrales que conforman la DH , fincas números 77.023 a 77.029 ambas inclusive, de 3 de Diciembre de 2021.
- Certificado de Eficiencia Energética – Calificación Energética C.

C/BASAURI 6 – MADRID

- Planos del edificio, obtenidos del informe ECO aportado.
- SBA Reflejada en el Rent Roll.
- Rent Roll de Diciembre de 2021.
- Opex 2022 – relación gastos repercutibles y no repercutibles.
- Fotocopia de Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y constitución de Régimen de Propiedad Horizontal.

C/PADRE DAMIÁN 41- 3ºC – MADRID

- SBA Reflejada en el Rent Roll.
- Rent Roll de Diciembre de 2021.
- Opex 2022 – relación gastos repercutibles y no repercutibles.
- Planos de la vivienda, obtenidos del informe ECO aportado.
- Nota Simple Registral del activo de fecha 12 de noviembre de 2018.

CTRA FUENCARRAL 98- ALCOBENDAS

- Planos del edificio.
- SBA Reflejada en el Rent Roll.
- Rent Roll de Diembre de 2021.
- Opex 2022 – relación gastos repercutibles.
- Fotocopia de Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y constitución de Régimen de Propiedad Horizontal.

C/BRUSELAS, 7 – ALCOBENDAS

- Planos del edificio.
- SBA Reflejada en el Rent Roll.
- Rent Roll de enero de 2022.
- Opex 2022 – relación gastos repercutibles y no repercutibles.
- Nota Simple Registral del activo de fecha 11 de julio 2017
- Datos de inversión.
- Certificado de Eficiencia Energética – Calificación Energética B.

AVDA MONTE DE VALDELATAS, 48 – ALCOBENDAS

- Dossier Edificio Nekko previo al proyecto.
- Datos de costes iniciales 500.000 €, y rentas esperadas de 12/€/m²/mes.

- Nota Simple Registral del activo de fecha 4 diciembre de 2019.

C/PORTO PÍ, 8 – PALMA DE MALLORCA

- SBA Reflejada en el Rent Roll.
- Rent Roll de Diembre de 2021.
- Opex 2022 – relación gastos repercutibles y no repercutibles.
- Escritura de declaración de conclusión de obra nueva y modificación de división horizontal de fecha 31 de julio de 1995.
- Datos de CapEx previsto.

C/PADRE FRANCISCO SUÁREZ, 2 – VALLADOLID

- SBA Reflejada en el Rent Roll.
- Rent Roll de Diembre de 2021.
- Opex 2022 – relación gastos repercutibles y no repercutibles.
- Notas Simples Oficina.
  Fca.1659 de fecha 4 de dciiembre de 2019 .
  Fca. 3699 de fecha 4 de diciembre de 2019.
- Notas Simples Plazas de Garaje
  Fca. 3697 de fecha 4 de diciembre de 2019.
  Fca. 26471 de fecha 4 de diciembre de 2019.
  Fca. 27282 de fecha 4 de diciembre de 2019.
  Fca. 27284 de fecha 4 de diciembre de 2019.
  Fca. 26743 de fecha 4 de diciembre de 2019.
  Fca. 26745 de fecha 4 de diciembre de 2019.
- Importe del IBI.
- Datos de CapEx previsto.

Pº HOSPITAL MILITAR, 40 – C/PADRE FRANCISCO SUÁREZ, 2 – VALLADOLID

- Nota Simple fca.1925 de fecha 21 de noviembre de 2019
- Nota Simple fca. 9908 de fecha 1 de septiembre de 2020
- Nota Simple fca. 9910 de fecha 1 de septiembre de 2020
- Nota Simple fca. 8281 de fecha 28 de abril de 2020
- Nota Simple fca. 8283 de fecha 28 de abril de 2020

C/INDEPENDENCIA, 5 – VALLADOLID

- SBA Reflejada en el Rent Roll.
- Rent Roll de Diembre de 2021
- Opex 2022 – relación gastos repercutibles y no repercutibles.
- Nota Simple fca. 23329 de fecha 4 de diciembre de 2019
- Nota Simple fca. 25054 de fecha 4 de diciembre de 2019

- Importe del IBI.

SECTOR S-6 y S-15 – DUEÑAS

- 22 Notas Simples según cuadro adjunto página 23.
- 5 fichas catastrales reflejadas en el cuadro de la página 16.
- Importe del IBI.

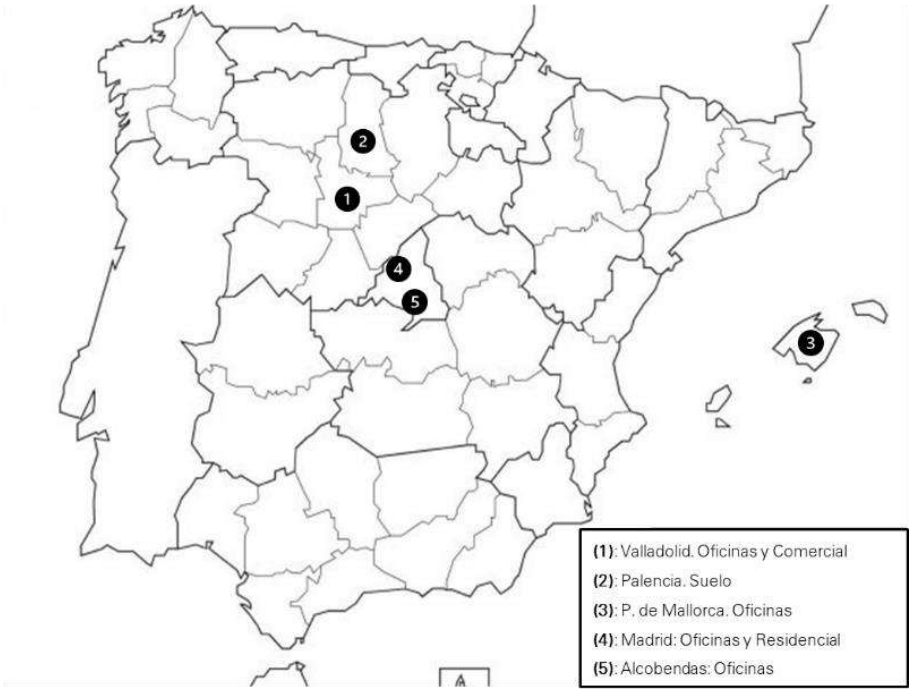
NOTA: siguiendo instrucciones del Libro rojo Global de la RICS, Gloval Valuation dispone de un archivo digital con toda la documentación analizada en este informe.

IV.- VALORACION

IV.1.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS.

ID	ACTIVO	C. P. y CIUDAD	TITULAR REGISTRAL
1	C/ Valentín Beato, 22	28037 Madrid	IBERVALLES
2	C/ Basauri, 6	28023 Madrid	IBERVALLES
3	C/ Padre Damián,41-3C	28036 Madrid	IBERVALLES
4	Ctra Fuencarral, 98	28108 Alcobendas	IBERVALLES
5	C/Bruselas, 7	28108 Alcobendas	IBERVALLES
6	Avda Monte de Valdelatas, 48	28108 Alcobendas	IBERVALLES
7	C/Porto Pí, 8	07014 Palma de Mallorca	IBERVALLES
8	C/ Padre Francisco Suárez, 2	47006 Valladolid	IBERVALLES
9	Pº Hospital Militar, 40 y C/ Padre Francisco Suárez, 2	47006 Valladolid	IBERVALLES
10	C/Independencia, 5	47004 Valladolid	IBERVALLES
11	Sector S-6 y S-15	34210 Dueñas	IBERVALLES

LOCALIZACIÓN DE LA CARTERA. IBERVALLÉS



FINCA Nº	LOCALIDAD	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE IBERVALLES (m2)	POLIGONO PARCELA	TITULAR	REG. DE LA PROPIEDAD
14138	DUEÑAS, PALENCIA	2.110	2.110	Polígono 93 Parcela 157	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1678, libro 182, folio 50
14121	DUEÑAS, PALENCIA	3.560	3.560	Polígono 44 Parcela 38	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1678, libro 182, folio 89
8755	DUEÑAS, PALENCIA	898	898	Polígono 93 Parcela 237	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2448, libro 210, folio 113
14086	DUEÑAS, PALENCIA	4.440	4.440	Polígono 45 Parcela 46	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2843, libro 244, folio 38
14134	DUEÑAS, PALENCIA	9.320	9.320	Polígono 45 Parcela 4	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2843, libro 244, folio 34
5106	DUEÑAS, PALENCIA	2.495	2.495	Polígono 44 Parcela 146	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2448, libro 210, folio 115,
18376	DUEÑAS, PALENCIA	3.870	3.870	Polígono 44 Parcela 5135	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2445, libro 212, folio 52
8197	DUEÑAS, PALENCIA	4.939	4.939	Polígono 44 Parcela 56	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2807, libro 241, folio 143,
14269	DUEÑAS, PALENCIA	4.920	4.920	Polígono 45 Parcela 129	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1575, libro 178, folio 220
14035	DUEÑAS, PALENCIA	6.920	6.920	Polígono 44 Parcela 112	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1678, libro 182, folio 117
14127	DUEÑAS, PALENCIA	16.800	16.800	Polígono 44 Parcela 154	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1678, libro 182, folio 91
14041	DUEÑAS, PALENCIA	2.391	2.391	Polígono 45 Parcela 3	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1678, libro 182, folio 119
14106	DUEÑAS, PALENCIA	1.240	1.240	Polígono 44 Parcela 149	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1678, libro 182, folio 85
13648	DUEÑAS, PALENCIA	4.490	4.490	Polígono 46 Parcela 66	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1533, libro 173, folio 47
10563	DUEÑAS, PALENCIA	8.960	8.960	Polígono 44 Parcela 114	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1157, libro 138, folio 229
5106	DUEÑAS, PALENCIA	2.495	2.495	Polígono 44 Parcela 146	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2448, Libro 210, folio 115
14017	DUEÑAS, PALENCIA	7.176	7.176	Polígono 45 Parcela 1	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 1569, Libro 177, folio 64
15394	DUEÑAS, PALENCIA	587.376	421.207	Polígono 95 Parcela 196	71,71% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2068, Libro 190, folio 231
14044	DUEÑAS PALENCIA	1.480	1.480	Polígono 45 Parcela 7	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2843, Libro 244, folio 40
14135	DUEÑAS, PALENCIA	3.600	3.600	Polígono 45 Parcela 5	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2843, Libro 244, folio 42
14073	DUEÑAS, PALENCIA	2.680	2.680	Polígono 45 Parcela 3	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2843, libro 244, folio 36
14048	DUEÑAS, PALENCIA	5.640	5.640	Polígono 45 Parcela 40	100% IBERVALLES, S.L.	Nº 2 de PALENCIA Tomo 2843, libro 244, folio 32

ID	ACTIVO	ESTADO	REFERENCIA CATASTRAL
1	C/ Valentín Beato, 22	Operativo	6968525VK4767H0001AR
2	C/ Basauri, 6	Operativo	2001226VK3820A0074LS y otras
3	C/ Padre Damián 41-3C	Operativo	1994803VK4719D0015WH
4	Ctra Fuencarral, 98	Operativo	4163109VK4846S0001PM
5	C/ Bruselas, 7	Operativo	6470501VK4867S0001XW
6	Avda Monte de Valdelatas, 48	Solar	3965904VK4836N0001XA
7	C/Porto Pí, 8	Operativo	7786506DD6778F0001YQ y otras
8	C/ Padre Francisco Suárez, 2	Operativo	5521401UM5152B0046ZI y otras
9	Pº Hospital Militar, 40 y C/ Padre Francisco Suárez, 2	Desocupado	5521401UM5152B0008KT y otras
10	C/Independencia, 5	Operativo	6521522UM5162B0005YY
11	Sector S-6 y S-15	Suelo Urbanizable	0218301UM7301N0001SA y otras

IV.2.- COYUNTURA ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE MERCADO

Con el propósito de encuadrar el contexto económico y del sector dentro del informe de valoración, a continuación, se exponen las principales líneas de comportamiento de la economía española, así como de los principales segmentos inmobiliarios en España:

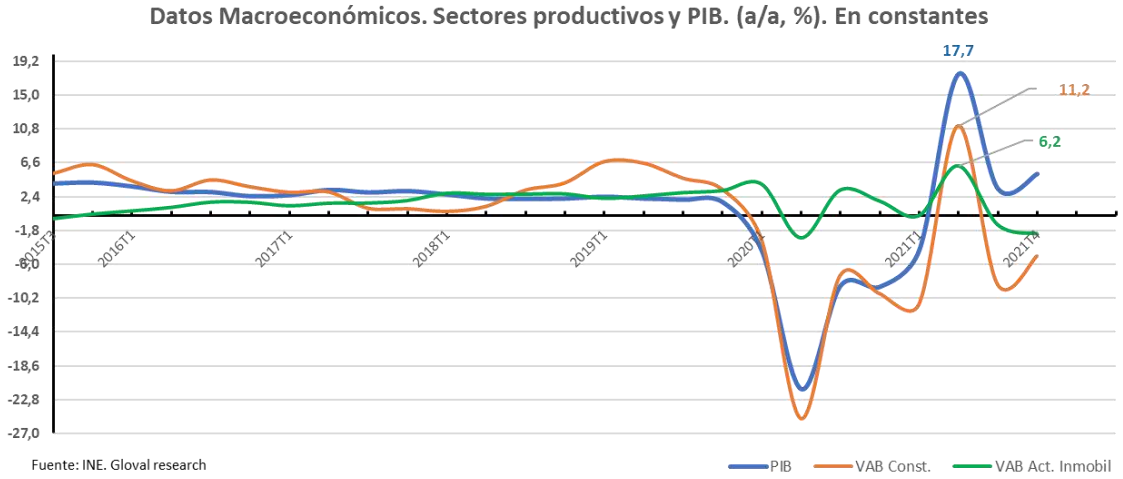
Entorno macro. Finaliza el 2021 con un pronóstico muy diferente al de la primera mitad del año, cuando algunos Organismos publicaban previsiones de crecimiento del PIB del 7%, nuestras estimaciones apuntaban a rangos próximos al 5,5%.

Por el lado de la demanda el consumo sigue reflejando esa falta de confianza de los consumidores, acompañada de subida continuada de los precios (carburantes y electricidad) y un encarecimiento de ciertos costes de materiales.

Por parte de la oferta los diferentes sectores productivos han visto reducidas sus expectativas de crecimiento con un notable lastre nuevamente en el sector servicios ante la variante Ómicron del COVID-19. También probablemente en 2022 veamos políticas monetarias algo más restrictivas por parte de los diferentes Bancos Centrales (tapering), que podría afectar al crecimiento.

En cualquier caso, 2022 será un año clave para el futuro de nuestro país donde habrá que gestionar con finura los niveles de deuda (pública y privada).

Los últimos datos publicados por el INE en referencia a la Contabilidad Trimestral y como avance del cuarto trimestre del 2021, el PIB tras la caída del tercer trimestre, ha experimentado cierto repunte lo que arrojará en datos finales un crecimiento del entorno del 5%. Por su parte el sector construcción ha sido el que más caída ha experimentado en el 2021, siendo su promedio próximo al -3,5%. Las Actividades inmobiliarias como aparte del sector servicios cierra el ejercicio con una tímida evolución positiva de menos del 1%.



Entorno residencial. El segmento residencial es probable que mantenga la tendencia de crecimiento iniciada en 2021 con un aumento de promociones de obra nueva y salida al mercado de las promociones en curso iniciadas este ejercicio que termina, a pesar de los datos de inflación y de la subida de costes de materiales y escasez de mano de obra en alguna plazas.

El mercado del alquilar será un gran protagonista en cualquiera de sus afecciones, y tomará protagonismo la sostenibilidad en las viviendas. La futura Ley de Vivienda estimamos que tendrá un efecto bajo en el mercado, dado que son las CCAA quienes deben decidir si la implantan o no .

Inmo-Logística: Segmento que no parece conocer el techo. A pesar de toda la cartera en construcción en las principales plazas como Madrid y Barcelona, la demanda sigue siendo muy superior a la oferta actual, dada la escasez de producto con características propias para el E-commerce o distribución de última milla.

Continuará 2022 con esta tendencia y aparecerán nuevas fórmulas de construir para almacenar o distribuir en ciudades o zonas como Barcelona donde no existe suelos con dimensiones apropiadas para la inmologística, siendo una opción la construcción en altura.

Oficinas: La inversión en oficinas para este 2021 será notablemente más alta que en 2019. En general el interés en zonas prime ha aumentado y prueba de ello es la comprensión en sus yields, alcanzando a Madrid el 3,25% y para Barcelona el 3,5% en términos generales.

Ante la falta de producto se están estudiando activos con necesidades de reformas importantes, además de hacerlos con mayores cánones de sostenibilidad y más eficientes, para lo que los fondos de perfil Value added son los idóneos en las adquisiciones recientes.

En Madrid la demanda más activa se ha centrado en edificios de clase A, buscando que incluyan parámetros de sostenibilidad y ahorro energético, siendo la demanda media entorno a los 1.000 m^2.

La contratación se ha situado en torno a los 400.000 metros cuadrados, registrando el mayor aumento en zona de la periferia. En el CBD la demanda es permanente pero no acompañan los edificios y espacios disponibles acorde a lo que busca la demanda en esa zona.



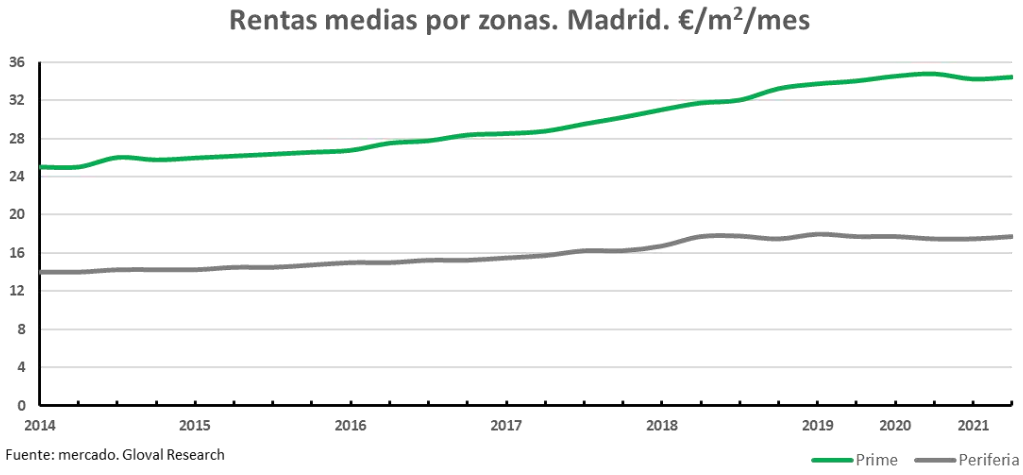
Por zonas la tasa de disponibilidad más alta se localiza en la periferia más alejada del centro donde existen mayores posibilidades de suelos. En la zona más prime se sitúa en el 8% de media. Respecto a las rentasen el 2021 se han mantenido en niveles de 35 €/m²/mes para zona PRIME, reduciéndose ligeramente a finales de año.

En particular en zona de la A1 las rentas se sitúan entre los 10 y los 14 €/m²/mes.
Para el corto medio plazo, la tendencia podría ser a una ligera contracción de las yields tanto en Madrid como en Barcelona. Las rentas de los edificios más exclusivos y mejor ubicados pueden tender a subir y la desocupación se mantendrá estable en términos generales.

El mercado de inversión en 2021 en el segmento de oficinas podría situarse en torno a los 2.500 millones de euros, siendo ese volumen para Madrid en el entorno de los 600 millones y en Barcelona esa cifra podría elevarse a los 1.800 millones de euros.

En referencia a la procedencia de la demanda inversora, los de origen nacional han sido más de la mitad respecto al inversor extranjero y en cuanto a estrategia inversora los Core+ y Value Added los más activos; estos últimos buscando inmuebles bien ubicados y con necesidades de rehabilitaciones integrales y adaptaciones a estándares de sostenibilidad.

Como oferta futura a destacar, podemos decir que como obra nueva estará Torre Rioja ubicada en Valentín Beato 21 con más de 12.000 m² y con rentas de salida que pueden estar en los 14 euros más gastos, aparte plazas de garaje.



Fuente: mercado. Gloval Research

En el siguiente cuadro se exponen algunas de las operaciones más destacadas en el 2021 en Madrid.

PRINCIPALES TRANSACCIONES EN 2021. OFICINAS MADRID				
INQUILINO	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	SUPERFICIE M^2	TIPO
(SERMAS)	Paseo de la Castellana 280, Madrid	Madrid	7.785	Alquiler
	Calle Arturo soria	Madrid	2.877	Compra
	Parque empresarial Las Rozas	Las Rozas dde Madrid	11.000	Compra
VÉCTOR ITC		Las Rozas dde Madrid	10.578	Compra
BNP, ALLIANZ, AXA, WIZINK	Calle Ulises 16-18, Madrid	Madrid	9.600	Venta
Grupo KONECTA.	Alcobendas (Madrid)	Alcobendas	21.357	Venta
AEDAS HOMES	Paseo de la Castellana 42	Madrid	4.500	Venta
	Parque Empresariaal Omega	Alcobendas	9.000	Venta
Hewlett Packle	Méndez Álvaro 40.	Madrid	14.426	Venta
	Paseo de la Castellana 2, Madrid	Madrid	15.400	Compra
	Campo de las Naciones	Madrid	7.912	Sale & Leaseback
	Edificio RIO 55.	Madrid	13.753	Compra
VARIOS	Calle Retama, 3.	Madrid	13.200	Compra

Retail: Esta área tiene varias modalidades muy diferenciadas en cuanto al interés por parte de inversores. Continua liderando las operaciones y el interés los supermercados donde recientemente se han transaccionado algunas de gran volumen. Se mantiene la prudencia en los locales a pie de calle y Centros comerciales debido a la incertidumbre de mantener las rentas en el tiempo por motivos de la pandemia. Por su parte aumenta el interés en los parques de medianas y locales high Street.

Los supermercados, en concreto, son los activos que han mostrado mayor resiliencia durante la crisis en el sector del retail debido a su fácil adaptación a los nuevos hábitos de compra y consumo por parte de los hogares. Esta actividad ha realizado esfuerzos notables por ampliar nuevas tiendas, ampliar horarios, adaptar una gran cantidad de productos de primera necesidad en precios y un largo etcétera que les hace atractivos al inversor y que de los más de 1.000 millones de euros de inversión ene l segmento retail, los supermercados han copado casi la mitad.

Como principales operaciones realizadas en 2021, cabe destacar la compra de 22 supermercados Eroski por parte del fondo Blackbrook a Lar España y que supuso un desembolso de casi 60 millones de euros, o los 27 supermercados de la cadena Mercadona por parte del fondo israelí MDSR por un importe próximo a los 100 millones de euros y los 7 establecimientos de Carrefour por 93 millones de euros por parte de Realty Income. Este interés se mantendrá probablemente a lo largo de 2022 lo que provocará una compresión de yields según los números del activo en cuestión.

Continuando dentro del segmento comercial y considerando los datos de movilidad que elabora la empresa Google a nivel mundial y para el caso concreto de España y en particular la Comunidad de Madrid y Cataluña, los últimos datos disponibles arrojan según las actividades tasas de crecimiento diversas según el segmento. En particular para supermercados y parques de medianas, son los que mejores datos muestran con incrementos del 11% y del 17% respectivamente para Madrid.

Nota: El porcentaje sobre el valor BASE, que se corresponde con cero o cien, se calcula como la media diaria de un total de 5 semanas desde enero a febrero de 2020.

	C. Madrid	Cataluña
Retail y Restauración	-13%	-10%
Supermercados y Farmacias	11%	14%
Parques	17%	15%
Transporte	-13%	-10%
Traslado a Oficinas	-27%	-21%
Áreas Residenciales	3%	3%

Fuente: Google

Como cuadro resumen de las yields de los diferentes *osset classes Prime* y comparándolos con el rendimiento del Bono español a 10 años, el siguiente gráfico muestra la evolución a lo largo de los últimos años.

En Madrid las tasas de actualización de valores podrían incluso comprimirse algo respecto al 3,25%, dependiendo del activo, siendo para zonas más descentralizadas algo superiores con un spread de 100 puntos básicos respecto a las prime.

IV.3.- PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN

El inmueble ha sido valorado bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", definido por los estándares RICS en el Libro rojo de esta Institución con fecha de edición actualizada al 31 de enero de 2020 y según se refleja en el documento de Términos de contratación firmado por el cliente.

El valor de un activo inmobiliario no es algo sostenible en el tiempo, por lo que el valor reflejado como sumatorio del conjunto total de activos en la valoración, podría diferir si se obtiene en en fecha anterior o posterior a la reflejada en el documento de Términos de contratación.

No se tendrán en consideración los gastos que normalmente inciden en operaciones de compra-venta, ni en los posibles impuestos o tasas tales como el ITP y AJD, Tasas de Notaría y Registro, Impuestos indirectos como el IVA o los honorarios de intermediación en la operación de compra-venta.

IV.4.- ENFOQUE DE LA VALORACIÓN

Como resultado del estudio y del análisis de los activos, los valoradores MRICS, Registered Valuers, han optado por utilizar el enfoque de mercado basado en la proyección de ingresos y gastos y apoyados en testigos o evidencias comparables en cada caso, siempre que haya podido identificarse activos de similares características a los de la valoración y para los que exista información disponible en el mercado sobre precios, operaciones de mercado, rentas de alquiler, en un plazo corto de tiempo.

En el enfoque de valoración se han tenido en cuenta las transacciones más recientes, inscritas en el Registro de la Propiedad que involucran a los activos, así como evidencias de testigos de proximidad y/o características similares, considerando los niveles de volatilidad y actividad del mercado actuales (COVID-19) y las particularidades de cada comparable.

Dado que los comparables tienen o pueden tener diferencias significativas respecto a los inmueles objetos de valoración, es preciso realizar los ajustes oportunos y de carácter subjetivos, para centrar el valor. El elemento crítico que afecta al valor del activo es el precio que podría alcanzar en el mercado, más que el coste de reposición o su capacidad de generar ingresos.

IV.5.- MÉTODO DE VALORACIÓN

El utilizado en el presente informe será el MÉTODO de DESCUENTO de FLUJOS de CAJA. Es un método generalmente aceptada y utilizado por inversores tanto del ámbito nacional como internacionales.

El método del D.C.F. proyecta los ingresos y gastos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido, que generalmente suelen comprender los 5 años o los 10 años, estimando en la presente valoración 6 años. Una vez se alcanza el flujo de caja del año final o salida, se supone una hipotética venta del activo, considerando en tal año, también un Valor residual del mismo.

Los flujos de cada período se descuentan a una tasa de descuento determinada, la cual contiene factores de riesgos sistemáticos y específicos para cada activo.

Esto arroja el Valor Actual Neto del flujo de caja. A ese Valor de mercado que se considera resultado de todos los cálculos anteriores, se le suman los costes de transacción estimados, se obtiene el concepto de Precio de compra-venta del activo.

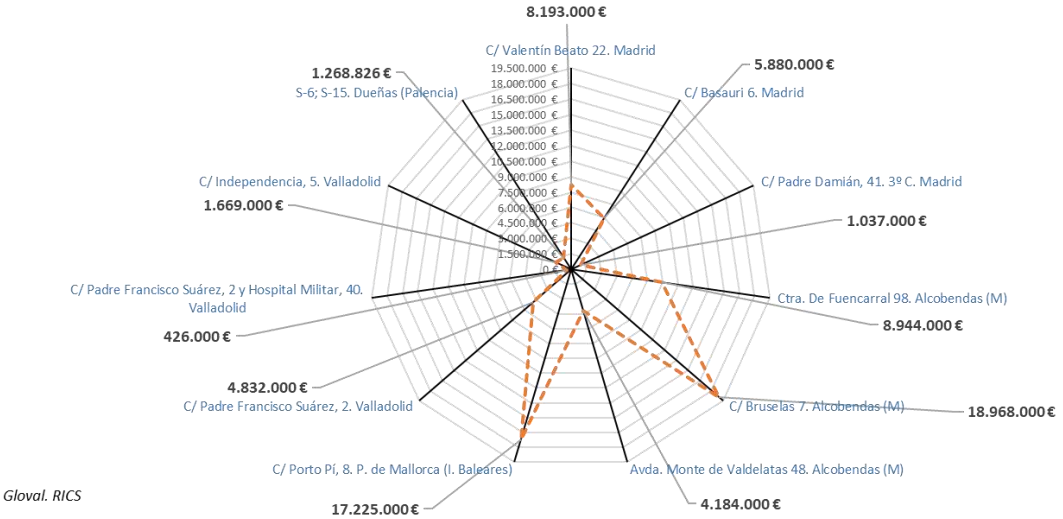
En las fichas que se exponen de cada inmueble se reflejan así mismo, testigos o evidencias que sirven de apoyo al cálculo del D.F.C.

En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.. Igualmente es útil el conocimiento de transacciones de activos similares al del objeto de valoración, que aproximan o centran el valor en buena medida.

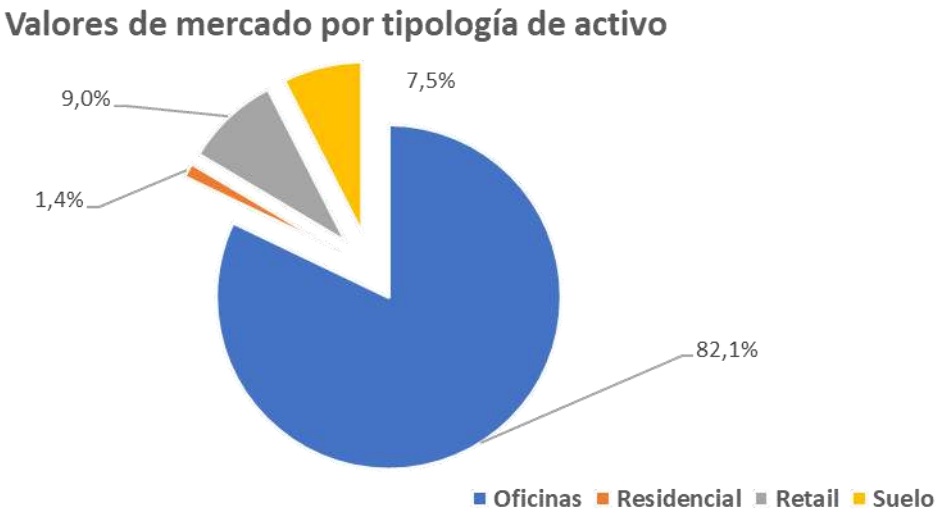
IV.6.- VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS

GLOVAL. CUADRO RESUMEN DE VALORES. IBERVALLÉS, S.A.						
		Tasa de Descuento	Exit Yield	Costes de transacción estimados	Valor de Mercado Adoptado	Superficies adoptadas. M^2
Edificio Terminado	C/ Valentín Beato 22. Madrid	7,00%	5,00%	2,50%	8.193.000 €	3.773
Edificio Terminado	C/ Basauri 6. Madrid	7,25%	5,25%	2,50%	5.880.000 €	2.546
Edificio Terminado	C/ Padre Damián, 41. 3º C. Madrid	4,80%	2,80%	2,50%	1.037.000 €	198
Edificio Terminado	Ctra. De Fuencarral 98. Alcobendas (M)	8,00%	6,00%	2,50%	8.944.000 €	3.135
Edificio Terminado	C/ Bruselas 7. Alcobendas (M)	7,25%	5,25%	2,50%	18.968.000 €	6.361
Solar	Avda. Monte de Valdelatas 48. Alcobendas (M)	12,00%	-	2,50%	4.184.000 €	5.264
Edificio Terminado	C/ Porto Pí, 8. P. de Mallorca (I. Baleares)	7,00%	5,00%	2,50%	17.225.000 €	6.418
Edificio Terminado	C/ Padre Francisco Suárez, 2. Valladolid	8,00%	6,00%	2,50%	4.832.000 €	5.035
Edificio Terminado	C/ Padre Francisco Suárez, 2 y Hospital Militar, 40. Valladolid	-	6,29%	2,50%	426.000 €	495
Edificio Terminado	C/ Independencia, 5. Valladolid	7,50%	5,50%	2,50%	1.669.000 €	1.428
Suelo urbanizable	S-6; S-15. Dueñas (Palencia)	16,00%	-	2,50%	1.268.826 €	184.194
Gloval. RICS					**72.626.826 €**	**218.848**

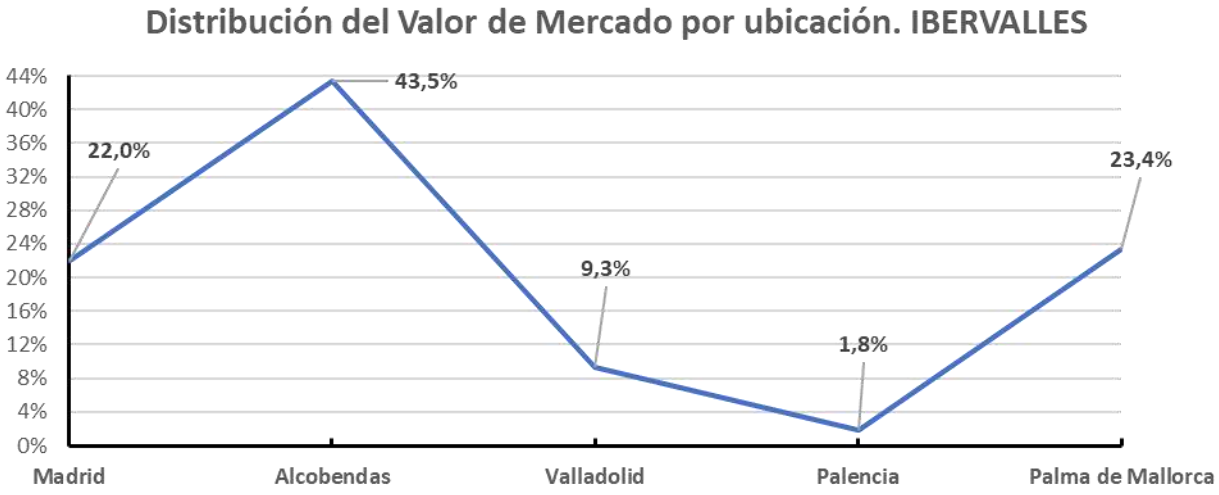
Valor de Mercado Estimado por Inmueble. IBERVALLES



Gloval. RICS



Gloval. RICS



Gloval. RICS

Inmueble:	C/ Valentín Beato, 22. Madrid	EXP. GLOVAL:	980120211201272	SOLICITANTE:	IBERVALLES







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	C/ Valentín Beato, 22. Madrid
C.P.:	28037
Distrito:	San Blas-Canillejas
Barrio:	Simancas
Provincia y Municipio	Madrid - Madrid
Calidad ubicación:	Buena
Uso Característico	Terciario de Oficinas
Tipología Edificio:	Aislado
Uso principal del activo:	Oficinas

COMUNICACIONES

Metro:	Sí
Tren Largo Recorrido:	No
Cercanías:	Sí
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	14
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
Bicing:	Sí
Cerca de Puerto:	Sí

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	SÍ
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	SÍ
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	Sí
Residencias de Ancianos:	Sí
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:		**IBERVALLES**	
Finca Registral nº	61352	**Registro nº**	17 de Madrid
División Horizontal		No	
Propiedad %:		100	
Nº Fincas Registrales:			
Identificación Catastral		6968525VK4767H0001AR	

COORDENADAS

X Google	40,43880
Y Google	-3,62647

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Edificio aislado, exclusivo de oficinas con 6 alturas que constan de planta baja más 5 alturas. Está ubicado en pleno corazón del área empresarial industrial de Julián Camarillo, zona donde las empresas tecnológicas y edificios high-tech tienen su máxima expresión. Metros próximos el de la línea 5, calle Alcalá. Fácil acceso y con calles de primer orden como la Calle Alcalá y Arturo Soria, acceso a la M-30 y A2 de manera rápida y a unos 15 minutos del aeropuerto Madrid-Barajas. Las oficinas disponen de grandes espacios diáfanos, son exteriores y tienen mucha luz natural.

INSPECCIÓN

Fecha Inspección:	11/01/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Buena
Distribución y Conserv.interior:	Buena/Rehabilitación
Edad predominante del Barrio:	Media
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCIÓN

Año Construcción:	2004
Año Reforma integral:	-
Edif. Sostenible:	No
Certificación Energética:	C
Sist. Anti-incendios:	Sí
Ascensor	Sí

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano consolidado
Calificación Urbanística:	NZ 9, Grado 4º, nivel a
Uso Característico:	Industrial y Terciario
Afecciones Urbanísticas:	No se han considerado
Protección Arquitectónica:	No
ITE:	-

SUPERFICIES

Superficie construida TOTAL (m²)	5.306	Aportada
Superficie registral (m²):	5.698	
Superficie sobre rasante (m²):	3.773	Aportada
Nº de plantas sobre rasante:	B+4	
Superficie bajo rasante (m²):	1.533	
Nº de plantas bajo rasante:	-	

UNIDADES

Unidades de oficinas:	17
Unidades de trasteros:	-
Unidades de plazas de garaje:	61
Unidades de locales:	-
Unidades Vacias (%)	2
Unidades Alquiladas (%)	59

ESTADO DE OCUPACIÓN AL DÍA INSPECCIÓN

Tipo de Alquiler:	Larga Duración
Ocupación Oficinas:	85%
Ocupación trasteros:	No procede.
Ocupación plz/garaje:	97%
Ocupación locales:	-
P. Medio de alquiler:	-

FORTALEZAS

.- Edificio ubicado en zona con perspectivas de futuro altas
.- Interés por parte de inversores y Fondos Value Added en edicifios High Tech
.- En pastilla central zona secundaria de Madrid, buenas comunicaciones y accesos
.- Escasa morosidad.

DEBILIDADES

- Incertidumbre por la pandema mundial del virus Covid-19.

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN ESTIMADA

Ocupación 1er año:	85%
Ocupación 2º año:	90%
Ocupación 3er año:	100%
Ocupación 4º año:	70%
Ocupación resto años:	95%

AMENAZAS

.- Las que se derivan de una situación macroeconómica adversa con motivo de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia del virus Covid-19, cuyas consecuencias son actualmente imposibles de determinar.
.- Aumento de competidores de forma rápida.
.- Zona de uso industrial y terciario con edificios que se incorporarán al mercado

OPORTUNIDADES

- El segmento de oficinas está recuperando la fortaleza y la vuelta a los espacios físicos con nuevas formas en flexibilidad laboral y de horarios.
- Aumento de la demanda tras el avance en vacunación

ANALISIS DE MERCADO

El mercado de transacciones en Madrid podrían ser más de las que se registraron en 2021 al irse aclarando los "nubarrones" que cubrían el sector por factores como el Covid o incertidumbre económica general. Actualmente hay más oferta que interés en comprar, además existe en determinadas áreas de la capital, producto que requiere de rehabilitaciones y CapEx notables lo que a los precios actuales les hace menos atractivos. Madrid cuanta con buenas infraestructuras como es el caso de la A6 donde se ubica el inmueble. Los contratos en oficinas prime en Madrid permanecen estable con cierta tendencia a aumentar puesto que hay una importante escasez de producto de calidad. en la zona de la A6 existen edificos de calidad como este de Basauri 6, auqnue el porcentaje de desocupación supera el 12% en términos generales. En Madrid hay más de 1.250.000 metros cuadrados vacíos. . Fuera de la M-30 hay un millón de metros cuadrados de oficinas que todavía están vacíos, por lo que es necesario que aumente y se estreche la colaboración entre el sector público y privado para diseñar un proyecto de ciudad que siga atrayendo a los inversores en esta zona vertebrando la movilidad entre la M30 y la M40.

Inmueble: C/ Valentín Beato, 22. Madrid **EXP. GLOVAL:** 980120211201272 **SOLICITANTE:** IBERVALLES

1. C/ Valentín Beato, 24
2. C/ Miguel Yuste, 16
3. C/ Rufino González, 14
4. C/ Rufino González, 8
5. C/ Albasanz, 67



1. C/ Valentín Beato, 22
2. C/ Valentín Beato, 10
3. C/ Rufino González, 8
4. C/Miguel Yuste, 6
5. C/ Miguel Yuste 12



COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN VENTA

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Precio €	Precio Unitario (€/m^2)
C/ Valentín Beato, 24	Agencia	374	450.296	1.204
C/ Miguel Yuste, 16	Agencia	335	420.090	1.254
C/ Rufino González, 14	Agencia	114	185.022	1.623
C/ Rufino González, 8	Agencia	293	631.122	2.154
C/ Albasanz, 67	Agencia	80	180.000	2.250

COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
C/ Valentín Beato, 22	Agencia	80	700	8,75
C/ Valentín Beato, 10	Agencia	300	2.199	7,33
C/ Rufino González, 8	Agencia	293	3.601	12,29
C/ Miguel Yuste, 6	Agencia	215	2.365	11,00
C/ Miguel Yuste, 12	Agencia	250	1.900	7,60

Datos Valoración

Zona:	San Blas - Canillejas
Infra o sobre arrendado (%):	Infra
Fecha de Valoración:	31/12/2021
Valor de Mercado (€):	8.193.000
Costes de Compra-Venta (€):	204.825
Valor de Compra-Venta (€)	8.397.825
Tasa de Descuento (%):	7,00
Exit Yield (%):	5,00

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	**Valor de Mercado**
Método de Valoración:	**D.F.C.** (6 años)

Datos de Compra-venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

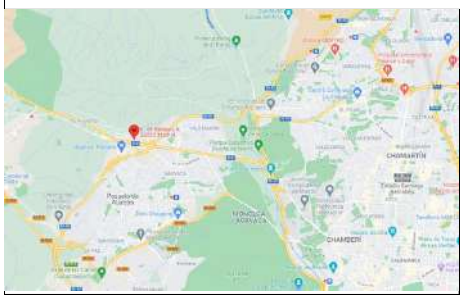
Coyuntura Económica. Barcelona

Precio suelo urbano (€/m^2)	-
Transacc. oficinas 2021. Madrid (10^6)	2.400
Stock de Oficinas. 2021. Madrid (m^2):	12.000.000
Tasa de Desempleo (%):	10,0
PIB per cápita. 2020 (€)	32.048
Tendencia Segmento Oficinas	^

Rentas: Contrato - Mercado - Otros

Renta contractual (€/mes):	36.182,69
Renta contractual (€/m^2/mes):	9,59
Renta contractual (€/año):	434.192
Renta de mercado bruta (€/mes):	9,83
Renta de mercado bruta (€/m^2/mes):	-
Renta de mercado bruta (€/año):	-
IBI (€/año):	36.674
Seguros (€/año):	3.300
Tasa de basuras (€/año):	8.408
Gastos Comunidad (€/año):	-
Otros (€/año):	-
Gestión (%) s/NOI:	-

Inmueble:	C/ BASAURI, 6 - Madrid	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES, S.A.







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	Basauri, 6
C.P:	28023
Distrito:	El Plantío
Barrio:	La Florida Oasis
Provincia y Municipio	Madrid - Madrid
Calidad ubicación:	Periferia
Uso Característico	Terciario Oficinas
Tipología Edificio:	Oficinas
Uso principal del activo	Alquiler

COMUNICACIONES

Metro:	No
Tren Largo Recorrido:	No
Cercanias:	Sí
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	26
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
BiciMad:	No
Cerca Centro Ciudad:	No

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	Sí
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	No
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	No
Residencias de Ancianos:	Sí
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:		IBERVALLES	
Finca Registral nº	1.513	**Registro nº**	40 de Madrid
División Horizontal		SÍ	
Propiedad %:		100	
Nº Fincas Registrales:		1	
Identificación Catastral		2001226VK3820A0074LS y otras	

COORDENADAS

X Google	40,46829
Y Google	-3,80206
X Estándar	
Y Estándar	

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Edificio terminado destinado al alquiler qué está formado por una única finca registral existiendo actualmente división horizontal del mismo, Edificio aislado de uso exclusivo terciario. La edificación ocupa parte de la parcela destinándose el espacio libre a accesos, aparcamiento en superficie y zona verde. Parte de la parcela se encuentra ajardinada y dispone de una pequeña zona de terraza. Consta de planta sótano destinada a garaje con 65 plazas, planta baja distribuida en tres oficinas, hall de acceso y núcleo de comunicación vertical, y dos plantas superiores distribuidas en otras tres oficinas y núcleo de comunicación. Junto a la entrada al garaje existen trasteros que no figuran en la documentación registral aportada.

INSPECCION

Fecha Inspección:	12/01/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Buena
Distribución y Conserv.interior:	Buena
Edad predominante del Barrio:	
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCION

Año Construcción:	2001
Año Reforma:	2011
Edif. Sostenible:	No
Certificación Energética:	No
Sist. Anti-incendios:	Sí
Ascensor	Sí

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano consolidado
Calificación Urbanística:	NZ 8
Uso Característico:	Terciario comercial
Afecciones Urbanísticas:	No existen
Protección Arquitectónica:	No existen
ITE:	No procede

SUPERFICIES

Superficie construida TOTAL (m²)	4.493	Aportada
Superficie registral (m²):	2.500	
Superficie sobre rasante (m²):	2.546	Aportada
Nº de plantas sobre rasante:	4	
Superficie bajo rasante (m²):	1.947	
Nº de plantas bajo rasante:	1	

UNIDADES

Unidades de Oficinas:	9
Unidades de trasteros:	2
Unidades de plazas de garaje:	75
Unidades de locales:	0
Unidades Vacias (%)	10% plazas garaje
Unidades Alquiladas (%)	100

ESTADO DE OCUPACION AL DIA INSPECCION

Tipo de Alquiler:	Larga Duración
Ocupación Oficinas:	100%
Ocupación trasteros:	No procede.
Ocupación plazas de garaje:	100%
Ocupación locales:	-
Período medio de alquiler:	2-5 años

FORTALEZAS

- Gestión centralizada en la propiedad, mayor control.
- Menor riesgo que el alquiler bajo gestión individual
- Ingreso fijo mensual. El propietario sabe la duración de la estancia y la previsión de ingresos fija por meses que va a obtener por alquilar su propiedad.
- Escasa morosidad.

DEBILIDADES

- Incertidumbre por la pandema mundial del virus Covid-19.
- Nivel de desocuapción en la zona
- Competencia en rentas con otras zonas de Madrid

EVOLUCION DE LA OCUPACION ESTIMADA

Ocupacion 1er año:	95%
Ocupacion 2º año:	100%
Ocupacion 3er año:	100%
Ocupación 4º año:	100%
Ocupación resto años	100%

AMENAZAS

- Las que se derivan de una situación macroeconómica adversa con motivo de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia del virus Covid-19, además de la inflación y otros riesgos macro.
- Aumento del interés por las empresas a ubicaciones más próximas a CBD de

OPORTUNIDADES

- El segmento de oficinas está recuperando la fortaleza y la vuelta a los espacios físicos con nuevas formas en flexibilidad laboral y de horarios.
- Aumento de la demanda tras el avance en

ANALISIS DE MERCADO

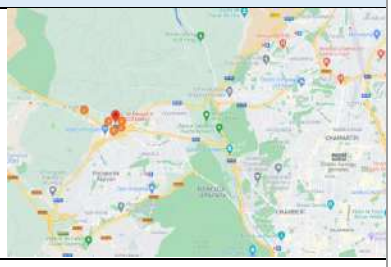
El mercado de transacciones en Madrid podrían ser más de las que se registraron en 2021 al irse aclarando los "nubarrones" que cubrían el sector por factores como el Covid o incertidumbre económica general. Actualmente hay más oferta que interés en comprar, además existe en determinadas áreas de la capital, producto que requiere de rehabilitaciones y CapEx notables lo que a los precios actuales les hace menos atractivos. Madrid cuanta con buenas infraestructuras como es el caso de la A6 donde se ubica el inmueble. Los contratos en oficinas prime en Madrid permanecen estable con cierta tendencia a aumentar puesto que hay una importante escasez de producto de calidad. en la zona de la A6 existen edificos de calidad como este de Basauri 6, auqnue el porcentaje de desocupación supera el 12% en términos generales. En Madrid hay más de 1.250.000 metros cuadrados vacíos. . Fuera de la M-30 hay un millón de metros cuadrados de oficinas que todavía están vacíos, por lo que es necesario que aumente y se estreche la colaboración entre el sector público y privado para diseñar un proyecto de ciudad que siga atrayendo a los inversores en esta zona vertebrando la movilidad entre la M30 y la M40.

Inmueble:	C/ BASAURI, 6 - Madrid	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES, S.A.

1 C/ Gobelas, 31
2 C/ Gobelas, 33
3 C/ Fuente Vieja s/n
4 C/ Príncipe de Viana, 17



1 C/ Basauri, 3
2 C/ Gobelas, 19
3 C/ Musgo, 3
4 C/ Somera, 7
5 C/ Proción, 1
6 C/ Proción, 7



COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN VENTA

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Precio €	Precio Unitario (€/m^2)
C/ Gobelas, 31	Agencia	3.492	5.200.000	1.489
C/ Gobelas, 33	Agencia	2.373	3.300.000	1.391
C/ Venta Vieja s/n	Agencia	600	1.545.000	2.575
C/ Príncipe de Viana, 17	Agencia	200	488.800	2.444

COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
C/ Basauri, 3	Agencia	2.324	27.888	12,0
C/ Gobelas, 19	Agencia	1.465	14.650	10,0
C/ Musgo, 3	Agencia	68	680	10,0
C/ Somera, 7	Agencia	3.465	41.580	12,0
C/ Proción, 1	Agencia	470	4.700	8 - 12
C/ Proción, 7	Agencia	2.273	20.457	9,0

Datos Valoración

Zona:	El Plantío
Infra o sobre arrendado (%):	Mercado
Fecha de Valoración:	31-12-21
Valor de Mercado Bruto (€):	5.880.000
Costes de Compra-Venta (€):	147.000
Valor de Compra-Venta (€)	6.027.000
Exit Yield (%):	5,25
Tasa de Descuento (%):	7,25

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	**Valor de Mercado**
Método de Valoración:	**D.F.C.** (6 años)

Datos de Compra-venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	1,50%

Coyuntura economica

Precio suelo urbano (€/m^2)	-
Transac. Oficinas 2021. (10^6)	2.400
Stock Oficinas. Madrid:	12.000.000
Tasa de Desempleo Mad (%):	10,01
PIB per cápita. 2020 (€)	32.048
Tendencia Segmento Oficinas	^

Rentas: Contrato - Mercado - Otros

Renta contractual (€/mes):	23.910
Renta contractual (€/m^2/mes):	9,39
Renta contractual (€/año):	286.925
Renta de mercado bruta (€/mes):	-
Renta de mercado bruta (€/m^2/mes):	9,18
Renta de mercado bruta (€/año):	-
IBI (€/año):	24.560
Seguros (€/año):	1.754
Tasa de basuras (€/año):	2.840
Gastos Comunidad (€/año):	-
Otros (€/año):	-
Gestión (%) s/NOI:	-

Inmueble:	C/ Padre Damián, 41 - Madrid	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	C/ Padre Damián, 41. Escalera 1, Pl 3ª. Puerta C
C.P:	28036
Distrito:	Chamartín
Barrio:	Nueva España
Provincia y Municipio	Madrid - Madrid
Calidad ubicación:	Alta
Uso Característico	Residencial Plurifamiliar
Tipología Edificio:	Manzana cerrada
Uso principal del activo:	Vivienda o alquiler clásico

COMUNICACIONES

Metro:	Sí
Tren Largo Recorrido:	Sí
Cercanías:	Sí
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	13,5
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
BiciMad:	Sí
Cerca Centro Ciudad:	Sí

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	SÍ
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	SÍ
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	Sí
Residencias de Ancianos:	Sí
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:		IBERVALLES	
Finca Registral nº	10423	**Registro nº**	7 de Madrid
División Horizontal		SI	
Propiedad %:		100	
Nº Fincas Registrales:		1	
Identificación Catastral		1994803VK4719D0015WH	

COORDENADAS

X Google	40,46166
Y Google	-3,68586

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Edificio ubicado en zona de cuzco, Paseo de la Castellana y Chamnartín. De excelente red de servicios y equipamientos. Inmueble rehabilitado integramente con viviendas de gran tamaño. Carece de garajes y trateros. La distribución del activo objeto de valoración es el 3ºC de la escalera primera y consta de salón-comerdo, cuatro dormitorios, tres baños, una cocina, pasillos de paso y tres terrazas. El suelo del salón y de los dormitorios es de parquet de madera y los baños tienen mármol y cerámica los baldosines. La Coina y la terraza con baldosas tipo gres. La vivienda presenta un estado de conservación bueno dado que ha sido reformada cambiando los suelos, los sanitarios de los baños, la instalación eléctrica, la de fontanería y calefacción y agua caliente sanitaria. Dispone de aparatos de climatización.

INSPECCION

Fecha Inspección:	07/01/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Buena
Distribución y Conserv.interior:	Buena
Edad predominante del Barrio:	Alta
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCION

Año Construcción:	1965
Año Reforma integral:	-
Edif. Sostenible:	-
Certificación Energética:	-
Sist. Anti-incendios:	-
Ascensor	-

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo Urbano Consolidado
Calificación Urbanística:	NZ 3.1b
Uso Característico:	Residencial
Afecciones Urbanísticas:	No existen
Protección Arquitectónica:	No
ITE:	Favorable. 2016

SUPERFICIES

Superficie construida TOTAL (m²)	197,69	Aportada
Superficie registral (m²):	197,69	
Superficie sobre rasante (m²):	-	Aportada
Nº de plantas sobre rasante:	10	
Superficie bajo rasante (m²):	-	
Nº de plantas bajo rasante:	1	

UNIDADES

Unidades de viviendas:	38
Unidades de trasteros:	-
Unidades de plazas de garaje:	-
Unidades de locales:	2
Unidades Vacias (%)	-
Unidades Alquiladas (%)	-

ESTADO DE OCUPACION AL DIA INSPECCION

Tipo de Alquiler:	Larga Duración
Ocupación Viviendas:	-
Ocupación trasteros:	-
Ocupación plazas de garaje:	-
Ocupación locales:	-
Período medio de alquiler:	-

FORTALEZAS

.- Exclusividad de la zona PRIME de Madrid
.- Riesgo de inversión bajo
.- Ingreso fijo mensual. Inquilino con contrato estable.
. - Muy baja morosidad.

DEBILIDADES

.- No dispone de Garaje
.- No dispone de trasteros/almacenaamiento

EVOLUCION DE LA OCUPACION ESTIMADA

Ocupacion 1er año:	100%
Ocupacion 2º año:	100%
Ocupacion 3er año:	100%
Ocupacion resto años:	100%

AMENAZAS

- Las que puedan deberse a crisis excepcionales de la economía en general

OPORTUNIDADES

.- Vivienda que siempre tendrá un valor económico alto por su ubicación en zona PRIME de la Capital de España
- Aumento de la demanda tras una evolución positiva en el tratamiento de la pandemia.en los últimos años

ANALISIS DE MERCADO

Madrid es una ciudad que alberga factores positivos para vivir, trabajar, estar de paso o invertir y donde juegan muchos factores que la hacen atractiva, y en este caso para el segmento residencial. Una de los factores, igual menos comentados habitualmente es la estructura de ocupación de la ciudad, que en caso del centro de la capital española alberga a muchos más particulares que otras grandes capitales europeas. Una transformación que se ha acelerado en Madrid desde que estalló la pandemia y que ha disparado el interés del segmento residencial institucional, que sólo en el primer semestre movió 115.000 millones de euros a nivel global. Hay mucha liquidez que busca oportunidades en plena apertura de las grandes capitales de la mano del avance de las vacunaciones. Madrid es una de las ciudades elegidas por su potencial en todos los aspectos.

Madrid es un centro económico de primer nivel y que genera valor, que aporta seguridad y facilita la implantación de empresas; además de ser la Capital de España.

Los precios por metro cuadrado no están desorbitados, aunque obviamente en zonas como la ubicación de Padre Damián los precios son más elevados, porque es una de las mejores zonas de Madrid ciudad. Se estima para próximos ejercicios y dependiendo de factores macroeconómicos que faciliten el aumento de empleos, incrementos de precios del orden del 2%-3%

La inversión aproximada en residencial en el 2021 alcanzó en términos generales más de los 2.700 millones de euros, de los que Madrid representa un peso notable.

Inmueble: C/ Padre Damián, 41 - Madrid **EXP. GLOVAL:** 980120211201272 **SOLICITANTE:** IBERVALLES

1. C/ Padre Damián, 41
2. C/ Padre Damián, 30
3. C/Paseo de la Habana, 74
4. C/ Padre Damián 31-60
5. C/ Paseo de la Castellana, 159



1. C/ Juan Ramón Jiménez
2. C/ Paseo de la Castellana, 176
3. C/ Doctor Fleming
4. C/ Padre Damián 47
5. C/ Poeta Joan Maragall



COMPARABLES DE MERCADO - VIVIENDAS EN VENTA

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Precio €	Precio Unitario (€/m^2)
C/ Padre Damián, 41	Transacción	198	1.149.497	5.817
C/ Padre Damián, 30	Transacción	210	1.313.550	6.255
Paseo de la Habana, 74	Agencia	216	1.500.120	6.945
C/ Padre Damián, 60	Transacción	213	1.208.349	5.673
Paseo de la Castellana, 159	Agencia	205	1.168.500	5.700

COMPARABLES DE MERCADO - VIVIENDAS EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
C/ Juan Ramón Jiménez	Agencia	185	2.600	14,1
Paseo de la Castellana, 176	Agencia	200	2.600	13,0
C/ Doctor Fleming, 30	Agencia	162	3.775	23,3
C/ Padre Damián -	Agencia	190	2.660	14,0
C/ Poeta Joan Maragall	Agencia	184	2.502	13,6

Datos Valoración

Zona:	Cuzco
Infra o sobre arrendado (%):	Mercado
Fecha de Valoración:	31-12-22
Valor de Mercado Bruto (€):	1.037.000
Costes de Compra-Venta (€):	25.925
Valor de Compra-Venta (€)	1.062.925
Exit Yield (%):	2,80
Tasa de Descuento (%):	4,80

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	Valor de Mercado
Método de Valoración:	D.F.C. (6 años)

Datos de Compra-venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

Coyuntura economica

Precio suelo urbano (€/m^2)	-
Transacc. Vivi. 2021. C. Madrid	21.555
Stock O. Nueva 2020 C. Madrid (uds	46.071
Tasa de Desempleo (%):	10,01
PIB per cápita. 2019 (€)	32.048
Tendencia Segmento Residencial	^

Rentas: Contrato - Mercado - Otros

Renta contractual (€/mes):	3.270
Renta contractual (€/m^2/mes):	16,54
Renta contractual (€/año):	39.245
Renta de mercado bruta (€/mes):	-
Renta de mercado bruta (€/m^2/mes):	-
Renta de mercado bruta (€/año):	-
IBI (€/año):	1.906
Seguros (€/año):	2.555
Tasa de basuras (€/año):	-
Gastos Comunidad (€/año):	5.000
Otros (€/año):	-
Gestión (%) s/NOI	-

Inmueble:	Carretera de Fuencarral, 98 - Alcobendas (Madrid)	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	Carretera de Fuencarral, 98. alcobendas (Madrid)
C.P:	28108
Distrito:	Alcobendas
Barrio:	Los Calabozos
Municipio y Provincia	Alcobendas - Madrid
Calidad ubicación:	Media
Uso Característico	Oficinas
Tipología Edificio:	Edificio aislado
Uso principal del activo:	Alquiler

COMUNICACIONES

Metro:	Sí
Tren Largo Recorrido:	No
Cercanias:	Sí
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	21
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
BiciMad:	No

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	SÍ
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	No
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	No
Residencias de Ancianos:	No
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:		IBERVALLES	
Finca Registral	54.610	**Registro nº**	1 Alcobendas
División Horizontal		Sí	
Propiedad %:		100	
Nº Fincas Registrales:		1	
Identificación Catastral		4163109VK4846S0001PM	

COORDENADAS

X Google	40,52295
Y Google	-3,66097

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio aislado exclusivo de oficinas, con amplias cristaleras y amplia luminosidad. Suelo técnico, instalaciones de calidad y de acceso fácil por carretera. Metro próximo y cercanías que comunica con Metro. Ubicado en la zona norte de Madrid, al lado de La Moraleja. De aspecto moderno y funcional y de estética atractiva. Dispone de zona ajardinada totalmente independiente en la parte posterior. tiene medidas de seguridad estáticas y cuenta con vigilancia y control de acceso al mismo las 24 horas con circuito cerrado de TV. El edificio es modulable para adaptarse a las necesidades de cada inquilino interesado.

INSPECCIÓN

Fecha Inspección:	13/01/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Buena
Distribución y Conserv.interior:	Buena
Edad predominante del Barrio:	Media
Accesibilidad:	Media

CONSTRUCCIÓN

Año Construcción:	2005
Año Reforma parcial:	2017
Edif. Sostenible:	No
Certificación Energética:	-
Sist. Anti-incendios:	Sí
Ascensor	Sí

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano consolidado
Calificación Urbanística:	RV1 red viaria y 9.4 transf 4º
Uso Característico:	Terciario de oficinas
Afecciones Urbanísticas:	PR-V Prot viario y Red de Metro
Protección Arquitectónica:	No
ITE:	No dispuesto

SUPERFICIES

Suerficie construida TOTAL (m²)	5.876,09	Aportada
Superficie registral (m²):	3.960,50	
Superficie S/R (m²):	3.135,23	Aportada
Nº de plantas S/R:	4	
Superficie B/R (m²):	2.741	Aportada
Nº de plantas B/R:	4	

UNIDADES

Unidades de oficinas:	6
Unidades de trasteros:	1
Unidades de plazas de garaje:	111
Unidades de locales:	-
Unidades Vacias (%)	0
Unidades Alquiladas (%)	100

ESTADO DE OCUPACIÓN EL DÍA DE INSPECCIÓN

Tipo de Alquiler:	Media y Larga Duración
Ocupación Oficinas:	-
Ocupación trasteros:	No procede.
Ocupación plazas de garaje:	-
Ocupación locales:	-
Período medio de alquiler:	Según contratos

FORTALEZAS

.- Inmueble con calificación superior a la media de su entorno
.- Su ocupación es total, mayor garantía para rentas.
.- Ingresos mensuales estables.
.- Sistemas de seguridad del edificio
.- Ratio de morosidad bajo.

DEBILIDADES

.- Ubicación y accesos
.- Entorno de Polígono Industrial
.- Rentas del inmueble algo superiores a la media de la zona

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN ESTIMADA

Ocupacion 1er año:	100%
Ocupacion 2º año:	100%
Ocupacion 3er año:	100%
Ocupacion resto años:	100%

AMENAZAS

.- Las que se derivan de una situación macroeconómica adversa con motivo de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia del virus Covid-19, cuyas consecuencias son actualmente imposibles de determinar.
.- Zona de oficinas con tasa de desocupación más altas de la media
.- Menor interés por parte de inversores en zona alcobendas

OPORTUNIDADES

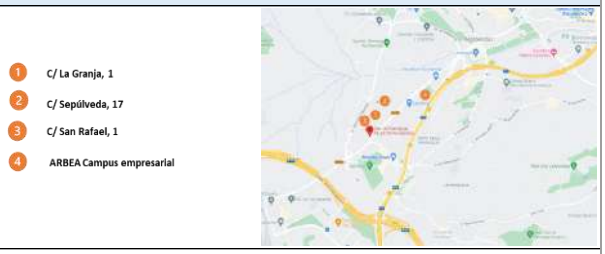
.- El segmento de oficinas apunta a un incremento en los próximos años, así como la vuelta o retorno por parte de empleados a espacios de oficinas físicos
.- Aumento de la demanda en los últimos años.

ANÁLISIS DE MERCADO

El mercado de transacciones en Madrid podrían ser más de las que se registraron en 2021 al irse aclarando los "nubarrones" que cubrían el sector por factores como el Covid o incertidumbre económica general. Actualmente hay más oferta que interés en comprar, además existe en determinadas áreas de la capital, producto que requiere de rehabilitaciones y CapEx notables lo que a los precios actuales les hace menos atractivos. MAdrid cuanta con buenas infraestructuras como es el caso de la A6 donde se ubica el inmueble. Los contratos en oficinas prime en Madrid permanecen estable con cierta tendencia a aumentar puesto que hay una importante escasez de producto de calidad. en la zona de la A6 existen edificos de calidad como este de Basauri 6, auqnue el porcentaje de desocupación supera el 12% en términos generales. En Madrid hay más de 1.250.000 metros cuadrados vacíos. . Fuera de la M-30 hay un millón de metros cuadrados de oficinas que todavía están vacíos, por lo que es necesario que aumente y se estreche la colaboración entre el sector público y privado para diseñar un proyecto de ciudad que siga atrayendo a los inversores en esta zona vertebrando la movilidad entre la M30 y la M40.

Inmueble: (Madrid)	Carretera de Fuencarral, 98 - Alcobendas	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES





COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN VENTA

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Precio €	Precio Unitario (€/m^2)
Carretera de Fuencarral, 74	Agencia	250	250.000	1.000
Carretera de Fuencarral, 68	Propiedad	782	625.600	800
C/ La Granja, 1	Agencia	450	690.300	1.534
Carretera de fuencarral, 56	Agencia	65	162.500	2.500
C/ Valportillo Primera, 5	Agencia	176	264.000	1.500

COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
C/ La Granja, 1	Agencia	342	3.078	9,0
C/ Sepúlveda, 17	Agencia	1291	11.942	9,3
C/ San Rafael, 1	Agencia	568	5.964	10,5
ARBEA Camppus Empresarial	Agencia	675	7.425	11,0

Datos Valoración

Zona:	Alcobendas
Infra o sobre arrendado (%):	*Sobre*
Fecha de Valoración:	31-12-21
Valor de Mercado (€):	8.944.000
Costes de Compra-Venta (€):	223.600
Valor de Compra-Venta (€)	9.167.600
Tasa de Descuento (%):	8,00
Exit Yield (%):	6,00

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	**Valor de Mercado**
Método de Valoración:	**D.F.C.** (6 años)

Datos de Compra-Venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

Coyuntura Económica. Madrid

Precio suelo urbano (€/m^2)	-
Transacc. Oficinas. Madrid	2.400
Stock Oficinas. Madrid (uds):	12.000.000
Tasa de Desempleo (%):	10,01
PIB per cápita. 2019 (€)	32.048
Tendencia Segmento Oficinas:	^

Rentas: Contrato - Mercado - Otros

Renta contractual (€/mes):	52.116
Renta contractual (€/m^2/mes):	13,40
Renta contractual (€/año):	625.394
Renta de mercado bruta (€/mes):	-
Renta de mercado bruta (€/m^2/mes):	10,69
Renta de mercado bruta (€/año):	-
IBI (€/año) - Repercutible 100%	22.078
Seguros (€/año) - Repercutible 100%	3.889
Tasa basuras (€/año) - Repercutible 100%	935
Gastos Comunidad (€/año):	-
Otros (€/año):	-
Gestión (%) s/NOI:	-

Inmueble: Avenida de Bruselas, 7 - Alcobendas (Madrid) | **EXP. GLOVAL:** 980120211247734 | **SOLICITANTE:** IBERVALLES







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	Avenida de Bruselas, 7
C.P:	28108
Distrito:	Alcobendas
Barrio:	La Moraleja
Municipio y Provincia	Alcobendas - Madrid
Calidad ubicación:	Media-alta
Uso Característico	Oficinas
Tipología Edificio:	Edificio aislado
Uso principal del activo:	Alquiler

COMUNICACIONES

Metro:	Sí
Tren Largo Recorrido:	No
Cercanias:	Sí
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	9
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
BiciMad:	No

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	SÍ
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	No
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	Sí
Residencias de Ancianos:	No
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:		IBERVALLES
Finca Registral	37579	**Registro nº** 2 Alcobendas
División Horizontal		Sí
Propiedad %:		100
Nº Fincas Registrales:		1
Identificación Catastral		6470501VK4867S0001XW

COORDENADAS

X Google	40,53045
Y Google	-3,63145

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Inmueble de uso exclusivo para oficinas, ubicado en zona de La Moraleja y próximo a la Universidad Europea de Madrid; Arroyo La Vega, y muy próximo al metro, estación La Moraleja. Las zonas comunes y los aseos en reforma con materiales de primera calidad. Es un edificio en vías de obtener el SELLO BRREAM muy bueno. Dispone de zona de cafetería y para trabajar al mismo tiempo, así como comedor. El espacio ubicado en planta baja y semi-sótano, totalmente independiente gracias a su escalera interna, da respuesta a las empresas en búsqueda de un espacio original, elegante y con mucha luz natural. Se entrega implantado. dispone de plazas de garaje para los inquilinos.

INSPECCIÓN

Fecha Inspección:	13/01/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Buena
Distribución y Conserv.interior:	Buena
Edad predominante del Barrio:	Media-alta
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCIÓN

Año Construcción:	2002
Año Reforma parcial:	2019
Edif. Sostenible:	No
Certificación Energética:	B
Sist. Anti-incendios:	Sí
Ascensor	Sí

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano
Calificación Urbanística:	Terciario
Uso Característico:	Terciario de oficinas
Afecciones Urbanísticas:	PR-V Prot viario y Red de Metro
Protección Arquitectónica:	No
ITE:	No dispuesto

SUPERFICIES

Suerficie construida TOTAL (m²)	12.899,46	
Superficie registral (m²):	3.774	
Superficie S/R (m²):	6.361,46	Aportada
Nº de plantas S/R:	B+4	
Superficie B/R (m²):	6.538	
Nº de plantas B/R:	3	

UNIDADES

Unidades de oficinas:	5
Unidades de trasteros:	1
Unidades de plazas de garaje:	220
Unidades de locales:	-
Unidades Vacias (%)	100
Unidades Alquiladas (%)	30

ESTADO DE OCUPACIÓN EL DÍA DE INSPECCIÓN

Tipo de Alquiler:	Media y Larga Duración
Ocupación Oficinas:	-
Ocupación trasteros:	No procede.
Ocupación plazas de garaje:	-
Ocupación locales:	-
Período medio de alquiler:	Según contratos

FORTALEZAS

.- Inmueble con calificación superior a la media de su entorno
.- Porcentaje de oficinas ocupadas alto, mayor garantía para rentas.
.- Ingresos mensuales estables.
.- Sistemas de seguridad del edificio
.- Ratio de morosidad bajo.
.- Rentas en horquilla de mercado en la zona

DEBILIDADES

.- Ubicación
.- Accesos algo complicados en horas punta
.- Rentas del inmueble algo superiores a la media de la zona

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN ESTIMADA

Ocupacion 1er año:	30%
Ocupacion 2º año:	50%
Ocupacion 3er año:	90%
Ocupacion resto años:	100%

AMENAZAS

.- Las que se derivan de una situación macroeconómica adversa con motivo de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia del virus Covid-19, cuyas consecuencias son actualmente imposibles de determinar.
.- Menor interés por parte de inversores en zona Alcobendas

OPORTUNIDADES

.- El segmento de oficinas apunta a un incremento en los próximos años, así como la vuelta o retorno por parte de empleados a espacios de oficinas físicos
.- Aumento de la demanda en los últimos años.

ANÁLISIS DE MERCADO

El mercado de transacciones en Madrid podrían ser más de las que se registraron en 2021 al irse aclarando los "nubarrones" que cubrían el sector por factores como el Covid o incertidumbre económica general. Actualmente hay más oferta que interés en comprar, además existe en determinadas áreas de la capital, producto que requiere de rehabilitaciones y CapEx notables lo que a los precios actuales les hace menos atractivos. MAdrid cuanta con buenas infraestructuras como es el caso de la A6 donde se ubica el inmueble. Los contratos en oficinas prime en Madrid permanecen estable con cierta tendencia a aumentar puesto que hay una importante escasez de producto de calidad. en la zona de la A6 existen edificos de calidad como este de Basauri 6, auqnue el porcentaje de desocupación supera el 12% en términos generales. En Madrid hay más de 1.250.000 metros cuadrados vacíos. . Fuera de la M-30 hay un millón de metros cuadrados de oficinas que todavía están vacíos, por lo que es necesario que aumente y se estreche la colaboración entre el sector público y privado para diseñar un proyecto de ciudad que siga atrayendo a los inversores en esta zona vertebrando la movilidad entre la M30 y la M40.

Inmueble: Avenida de Bruselas, 7 - Alcobendas (Madrid) **EXP. GLOVAL:** **980120211247734** **SOLICITANTE:** **IBERVALLES**

1 Arroyo de la Vega. Zona
2 C/ Anabel Segura, 11
3 Arroyo de la Vega. Zona
4 C/ Anabel Segura, s/n
5 Arroyo de la Vega. Zona



1 Avda. Bruselas, 7
2 Avda. Bruselas 6
3 Avda. Bruselas, 13
4 Avda. Bruselas, 16
5 Avda. Bruselas, 24
6 C/ anabel Segura, 16



COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN VENTA

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Precio €	Precio Unitario (€/m^2)
Arroyo de la Vega, S/n	Agencia	1875	6.249.375	3.333
C/ Anabel Segura, 11	Agencia	700	2.400.300	3.429
Arroyo de la Vega, S/n	Agencia	536	1.790.240	3.340
Calle Anabel Segura s/n	Agencia	600	1.872.000	3.120
Arroyo de la Vega, S/n	Agencia	150	285.000	1.900

COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
Avenida de Bruselas, 7	Prop. Agencia	640	9.536	13,90 - 14,90
Avenida de Bruselas, 6	Agencia	2.806	42.090	15,0
Avenida de Bruselas, 13	Agencia	780	9.360	12,0
Avenida de Bruselas, 16	Agencia	1.850	21.275	11,5
Avenida de Bruselas, 24	Agencia	1.900	21.275	16,0
C/ Anabel Segura, 16	Agencia	3100	21.275	13,5

Datos Valoración

Zona:	Alcobendas
Infra o sobre arrendado (%):	*Mercado*
Fecha de Valoración:	31-12-21
Valor de Mercado (€):	18.968.000
Costes de Compra-Venta (€):	474.200
Valor de Compra-Venta (€)	19.442.200
Tasa de Descuento (%):	7,25
Exit Yield (%):	5,25

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	**Valor de Mercado**
Método de Valoración:	**D.F.C.** (6 años)

Datos de Compra-Venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

Coyuntura Económica. Madrid

Precio suelo urbano (€/m^2)	-
Transacc. Oficinas. Madrid	2.400
Stock Oficinas. Madrid (uds):	12.000.000
Tasa de Desempleo (%):	10,01
PIB per cápita. 2019 (€)	32.048
Tendencia Segmento Oficinas:	^

Rentas: Contrato - Mercado - Otros

Renta contractual (€/mes):	26.601
Renta contractual (€/m^2/mes):	13,33
Renta contractual (€/año):	319.210
Renta de mercado bruta (€/mes):	74.365,47
Renta de mercado bruta (€/m^2/mes):	11,69
Renta de mercado bruta (€/año):	892.386
IBI (€/año):	61.911
Seguros (€/año):	9.057
Tasa de basuras (€/año):	594
Gastos Comunidad (€/año):	-
Otros (€/año):	-
Gestión (%) s/NOI:	-

Inmueble:	C/ Porto Pí, 8 - Palma de Mallorca (Islas Baleares)	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	C/ Porto Pí, 8. Palma de Mallorca
C.P:	7014
Distrito:	Sant Agustí
Barrio:	Porto Pí
Municipio y Provincia	Palma de Mallorca. I. Baleares
Calidad ubicación:	Buena
Uso Característico	Terciario Oficinas
Tipología Edificio:	Edificio aislado
Uso principal del activo:	Alquiler

COMUNICACIONES

Metro:	No
Tren Largo Recorrido:	No
Cercanias:	No
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	13
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
Carril Bici:	-
Cerca Centro Ciudad:	Sí

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	Sí
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	Sí
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	Sí
Residencias de Ancianos:	Sí
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:		IBERVALLES	
Finca Registral nº	26404 y otras	**Registro nº**	6 P. Mallorca
División Horizontal		Sí	
Propiedad %:		100	
Nº Fincas Registrales:		19	
Identificación Catastral		7786506DD6778F y otras	

COORDENADAS

X Google	39,55457
Y Google	2,62322

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Inmueble ubicado en el Barrio de Porto Pí, en la zona sur de la Isla de Palma de Mallorca. Entorno urbano consolidado de uso residencial y terciario de alta densidad. Edificio exclusivo de oficinas, con planta baja comercial en manzana abierta. Consta de dos rasantes desde la calle de Porto Pí tiene 11 alturas considerando la planta baja (B+10). Bajo rasante una planta soterrada en parte del inmueble con acceso desde la calle Porto Pí. La calidad constructiva puede incluirse en media/alta. Los suelos de las oficina son de Tarima flotante y dispone de falso techo técnico. Los aseos de mármol con falso techo técnico también. Otras oficinas albergan gres cerámico en los suelos y moqueta. La carpintería es de aluminio y el acristalamiento tipo Climalit

INSPECCIÓN

Fecha Inspección:	12/01/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Buena
Distribución y Conserv.interior:	Buena
Edad predominante del Barrio:	Alta
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCIÓN

Año Construcción:	2021
Año Reforma integral:	-
Edif. Sostenible:	-
Certificación Energética:	-
Sist. Anti-incendios:	Sí
Ascensor	Sí

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano consolidado
Calificación Urbanística:	Zona E8p
Uso Característico:	Residencial con Terciario
Afecciones Urbanísticas:	-
Protección Arquitectónica:	No
ITE:	-

SUPERFICIES

Superficie construida TOTAL (m²)	6.418	Aportada
Superficie registral (m²):	5.848	
Superficie sobre rasante (m²):	-	Aportada
Nº de plantas sobre rasante:	B+10	
Superficie bajo rasante (m²):	-	Aportada
Nº de plantas bajo rasante:	1	

UNIDADES

Unidades de oficinas:	29
Unidades anexos garajes:	86
Uds. plazas de garaje:	86
Unidades de locales:	1
Unidades Vacias (%)	17% plazas garaje
Unidades Alquiladas (%)	90% oficinas

ESTADO DE OCUPACIÓN el día de INSPECCIÓN

Tipo de Alquiler:	Larga Duración
Ocupación oficinas:	90%
Ocupación trasteros:	-
Ocupación plazas de garaje:	83%
Ocupación locales:	-
Período medio de alquiler:	

FORTALEZAS

.- Ubicación dentro de la zona de Porto PI de Palma
.- Menor riesgo respecto a inquilinos poco solventes
.- Ingreso mensual estable. El propietario conoce anticipadamente la duración de la estancia y la previsión de ingresos fija por meses que va a obtener por alquilar
.- Ratio de morosidad bajo.

DEBILIDADES

- Incertidumbre por la pandema mundial del virus Covid-19.

EVOLUCION DE LA OCUPACION ESTIMADA

Ocupacion 1er año:	90%
Ocupacion 2º año:	95%
Ocupacion 3er año:	95%
Ocupacion resto años:	95%

AMENAZAS

.- Las que se derivan de una situación macroeconómica adversa con motivo de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia del virus Covid-19, cuyas consecuencias son actualmente imposibles de determinar.

OPORTUNIDADES

- A medida que se vaya suavizando el control de la pandemia, y el sector turístico vuelva a tomar protagonismo en las Islas, la contratación de espacios de oficinas irá en aumento

ANÁLISIS DE MERCADO

Teniendo en consideración el avance que ha experimentado el formato de trabajo del "teletrabajo" a causa de la pandemia, la disponibilidad de oficinas en Palma de Mallorca se ha incrementado en el 2020 tan solo un 2%, dado que los propietarios han facilitado una flexibilidad notable a la hora de reducir temporalmente las rentas. En 2021 la demanda de oficinas estuvo liderada por las grandes empresas que buscaron espacios que permitieran cumplir con todas las medidas sanitarias. Además, a medida que la pandemia se vaya controlando, la ocupación en los próximos años irá lentamente en aumento por la necesidad de los equipos de interactuar y de formar parte de una comunidad productiva.
En este sentido, las oficinas del futuro contarán con menor número de trabajadores por metro cuadrado, al contrario de lo que se venía observando recientemente, y se concebirán como espacios para el trabajo en equipo y la colaboración. Además, esta situación no cabe duda que tendrá un carácter de temporalidad. La posibilidad de incrementar superficie de oficinas dentro de un mismo edificio será un punto decisivo a la hora de elegir ubicación, así como la flexibilidad de las condiciones arrendaticias, duración de contrato, periodos de obligado cumplimiento y garantías. Una característica específica de las Islas es que la economía balear guarda una correlación muy elevada con el sector turístico, y dadas las circunstancias actuales, provocará una mayor disponibilidad de oficinas por el crecimiento de la tasa de desempleo. Los espacios de trabajo más demandados son las ocupaciones de menos de 500 m2 en zonas prime, con el fin de reducir costes fijos, especialmente para empresas de menor tamaño.
Por el lado de la oferta, el mercado del alquiler de oficinas oscila en rentas entre los 7 euros y los 11 euros el metro cuadrado y mes. Las zonas más exclusivas son el centro y la parte antigua con rentas que pueden alcanzar los 15 euros metro cuadrado mes.
Las rentabilidades (yields) suelen establecerse en torno al 5% o menos para ubicaciones de primer nivel.

Inmueble: C/ Porto Pí, 8 - Palma de Mallorca (Islas Baleares) **EXP. GLOVAL:** 980120211247734 **SOLICITANTE:** IBERVALLES

1 Avenida de Joan Miró, 252
2 Avenida de Joan Miró, 277
3 Calle de la Infanta 16B
4 Paseo Marítimo, s/n
5 C/ de Saridakis, 14



1 Avenida de Joan Miró, 11
2 Avenida de Joan Miró, 188
3 C/ Porto Pí 8
4 C/Porto Pí s/n
5 C/ La Bonanova-Porto Pí



COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN VENTA

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Precio €	Precio Unitario (€/m^2)
Avenida de Joan Miró, 252	Agencia	200	180.000	900
Avenida de Joan Miró, 277	Agencia	55	65.010	1.182
Calle de la Infanta, 16B	Agencia	55	135.025	2.455
Paseo Marítimo, s/n	Agencia	33	65.010	1.970
Calle de Saridakis, 14	Agencia	350	350.000	1.000

COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
Avenida de Joan Miró, 11	Agencia	33	400	12,1
Avenida de Joan Miró, s/n	Agencia	320	5.334	16,7
Calle de Porto Pí, 8	Agencia	147	1.951	13,3
Calle de Porto Pí, s/n	Agencia	320	5.501	17,2
Calle La Bonanova, s/n	Agencia	320	5.501	17,2
				17,2

Datos Valoración

Zona:	Porto Pí
Infra o sobre arrendado (%):	*Mercado*
Fecha de Valoración:	31-12-22
Valor de Mercado (€):	17.225.000
Costes de Compra-Venta (€):	430.625
Valor de Compra-Venta (€)	17.655.625
Tasa de Descuento (%):	7,00
Exit Yield (%):	5,00

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	**Valor de Mercado**
Método de Valoración:	**D.F.C.** (6 años)

Datos de Compra-venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

Coyuntura Económica. Madrid

Precio suelo urbano (€/m^2)	267,1
Transacc. Vivi.Media 2020. Madrid	7.137
Stock Obra Nueva. 2019. C. Madrid (uds	43.283
Tasa de Desempleo (%):	13,35
PIB per cápita. 2019 (€)	35.913
Tendencia Segmento Residencial	

Rentas: Contrato - Mercado - Otros

Renta contractual (€/mes):	70.780
Renta contractual (€/m^2/mes):	12,23
Renta contractual (€/año):	849.356
Renta de mercado bruta (€/mes):	12,56
Renta de mercado bruta (€/m^2/mes):	80.613,85
Renta de mercado bruta (€/año):	967.366
IBI (€/año):	49.140
Seguros (€/año):	-
Tasa de basuras (€/año):	4.140
Gastos Comunidad (€/año):	-
Otros (€/año):	-
Gestión (%) s/NOI:	-

Inmueble:	C/ Francisco Suárez 2 - Valladolid	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	C/ Padre Francisco Suárez, 2
C.P:	47006
Distrito:	-
Barrio:	-
Municipio y Provincia	Valladolid - Valladolid
Calidad ubicación:	Regular
Uso Característico	Terciario Comercial
Tipología Edificio:	Manzana cerrada
Uso principal del activo	Alquiler

COMUNICACIONES

Metro:	Sí
Tren Largo Recorrido:	Sí
Cercanias:	Sí
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	16,8
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
Carril Bici:	-
Cerca Centro Ciudad:	Sí

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	SÍ
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	SÍ
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	Sí
Residencias de Ancianos:	Sí
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:		IBERVALLES	
Finca Registral nº	1659 y otras	**Registro nº**	1 de Valladolid
División Horizontal		Sí	
Propiedad %:		100	
Nº Fincas Registrales:		1	
Identificación Catastral		5521401UM5152B0046ZI y otras	

COORDENADAS

X Google	41,64678
Y Google	-4,73522
X Estándar	
Y Estándar	

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Los inmuebles se sitúan en un entorno céntrico, entre el Pº Zorrilla, eje comercial de la ciudad y el Río Pisuerga. Se trata de un entorno consolidado en el que la ordenación se establece a partir edificaciones de uso residencial-terciario en manzana. El nivel dotaciones de la zona es alto, con centros asistenciales públicos y privados, comercios múltiples e incluso grandes superficies comerciales como El Corte Inglés, servicios administrativos, bancarios y lúdicos como bares y restaurantes, instalaciones deportivas diversas, centros de educación de todo tipo y amplias zonas verdes como el Parque Campo Grande. Existen varias paradas de autobuses urbanos de distintas líneas y estación de autobuses interurbanos y estación de ferrocarril en las proximidades. Los edificios en el entorno tienen una antigüedad media entre 30 y 50 años. El nivel socio-económico de la zona es medio-alto. Los inmuebles valorados se corresponden copn una oficina en entreplanta y 37 plazas de garaje en sótanos segundo y tercero dentro de edificio plurifamiliar de más de 40 años de antigüedad. Calidades constructivas medias. Orientaciones diversas, oficina grande hacia todos los vientos y oficina pequeña hacia el sur. Estado de conservación medio, oficinas acondicionadas con reformas en acabados.

INSPECCION

Fecha Inspección:	25/01/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Buena
Distribución y Conserv.interior:	Buena
Edad predominante del Barrio:	Alta
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCION

Año Construcción:	1974
Año Reforma:	1986
Edif. Sostenible:	No
Certificación Energética:	No
Sist. Anti-incendios:	Sí
Ascensor	Sí

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano consolidado
Calificación Urbanística:	Norma EA y R2
Uso Característico:	Terciario Comercial
Afecciones Urbanísticas:	-
Protección Arquitectónica:	-
ITE:	-

SUPERFICIES

Superficie construida TOTAL (m²)	5.035	Aportada
Superficie registral (m²):	-	
Superficie sobre rasante (m²):	-	Aportada
Nº de plantas sobre rasante:	2	
Superficie bajo rasante (m²):	-	
Nº de plantas bajo rasante:	-	

UNIDADES

Unidades de viviendas:	-
Unidades de trasteros:	-
Unidades de plazas de garaje:	37
Unidades de oficinas:	1
Unidades Vacias (%)	0
Unidades Alquiladas (%)	100

ESTADO DE OCUPACION AL DIA INSPECCION

Tipo de Alquiler:	Larga Duración
Ocupación Viviendas:	-
Ocupación trasteros:	-
Ocupación plazas de garaje:	-
Ocupación locales:	Ocupados
Período medio de alquiler:	-

FORTALEZAS

- Gestión centralizada en la propiedad, mayor control.
- Menor riesgo que el alquiler bajo gestión individual.
- Escasa morosidad.
- Ingreso mensual estable. El propietario conoce anticipadamente la duración de la estancia y la previsión de ingresos fija por meses que va a obtener por alquilar su propiedad.

DEBILIDADES

- Nivel de desocuapción en la zona
- El tamaño de la oficina en una única planta hace que en caso de desocupación se reconfigure en oficinas mas pequeña dado la demanda existente en la zona

EVOLUCION DE LA OCUPACION ESTIMADA

Ocupacion 1er año:	100%
Ocupacion 2º año:	100%
Ocupacion 3er año:	100%
Ocupacion resto años:	100%

AMENAZAS

- Las que se derivan de una situación macroeconómica adversa con motivo de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia del virus Covid-19, cuyas consecuencias son actualmente imposibles de determinar.

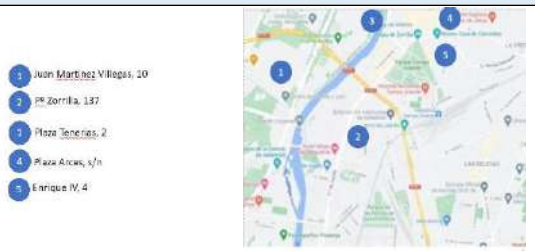
OPORTUNIDADES

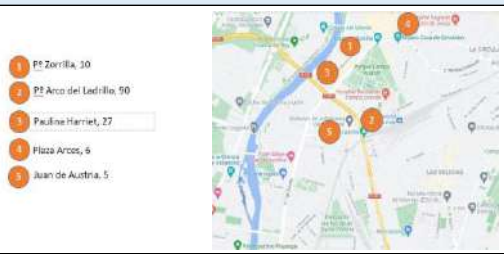
- El segmento de oficinas está recuperando la fortaleza y la vuelta a los espacios físicos con nuevas formas en flexibilidad laboral y de horarios.
- Aumento de la demanda tras el avance en vacunación

ANALISIS DE MERCADO

La tipología dominante de oficina en el entorno es de tamaño medio-bajo, entre 100 y 200 m², ubicada en las entreplantas o plantas primeras de edificios de uso mixto. La tasa de disponibilidad de oficinas es media-alta, superando en estos momentos a la demanda en el entorno considerado. Los valores unitarios de oferta en renta se sitúan entre 6 y 9 €/m²/mes, inferiores a los de la renta del contrato actual. Se observan bajadas importantes en algunas muestras que llevan más de un año en el mercado. Los valores de oferta de venta se sitúan entre 20.000 y 40.000 € para plazas de garaje y en renta entre 70 y 90 €/mes.

Inmueble:	C/ Francisco Suárez 2 - Valladolid	EXP. GLOVAL:	980120211201272	SOLICITANTE:	IBERVALLES





COMPARABLES DE MERCADO - LOCALES EN VENTA

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Precio €	Precio Unitario (€/m^2)
C/Juan Martinez Villegas, 10	Agencia	160	139.000	868,75
Pº Zorrilla, 137	Agencia	161	150.000	931,68
Plaza Tenerias,2	Agencia	189	214.500	1.134,92
Plaza Arces, s/n	Agencia	181	460.000	2.541,44
C/Enrique IV, 4	Agencia	223	280.000	1.255,61

COMPARABLES DE MERCADO - LOCALES EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
Pº Zorrilla, 10	Agencia	154	975	6,33
Pº Arco de Lasdrillo, 90	Agencia	110	700	6,36
C/Paulina Harriet, 27	Agencia	440	3.500	7,95
Plaza de los Arces, 6	Agencia	190	1.550	8,16
Plaza Juan de Austria, 5	Agencia	345	3.000	8,70

Datos Valoración

Zona:	Centro
Infra o sobre arrendado (%):	Sobrearrendado
Fecha de Valoración:	31-12-21
Valor de Mercado Bruto (€):	4.832.000
Costes de Compra-Venta (€):	120.800
Valor de Compra-Venta (€)	4.952.800
Exit Yield (%):	6,00
Tasa de Descuento (%):	8,00

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	**Valor de Mercado**
Método de Valoración:	**D.F.C.** (6 años)

Datos de Compra-venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

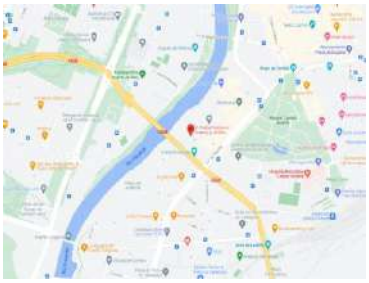
Coyuntura economica

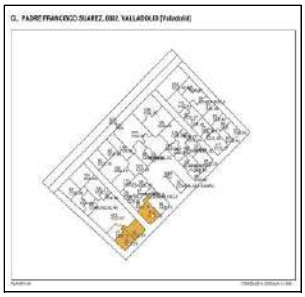
Precio suelo urbano (€/m^2)	-
Transacc. Viviendas 2021. Valladol	5.668
Stock O. N. 2020. Valladolid(uds):	5.988
Tasa de Desempleo (%):	13,05
PIB per cápita. 2019 (€)	29.667
Tendencia Segmento Residencial	^

Rentas: Contrato - Mercado - LOCALES

Renta contractual (€/mes):	11,10
Renta contractual (€/m^2/mes):	57.692
Renta contractual (€/año):	n.a.
Renta Mdo. (€/mes):	35.295
Renta de mercado bruta (€/m^2/mes):	7,01
Renta de mercado bruta (€/año):	423.540
IBI (€/año):	-
Seguros (€/año):	-
Tasa de basuras (€/año):	-
Gastos Comunidad (€/año):	-
Otros (€/año):	-
Gestión (%) s/NOI:	-
CapEx 2023 (€)	1.500.000
CapEx 2024 (€)	1.500.000

Inmueble:	C/ Francisco Suárez y Hospital Militar - Valladolid	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	C/ Padre Francisco Suárez, 2 y Pº Hospital Militar
C.P:	47006
Distrito:	-
Barrio:	-
Municipio y Provincia	Valladolid - Valladolid
Calidad ubicación:	Regular
Uso Característico	Terciario Comercial
Tipología Edificio:	Manzana cerrada
Uso principal del activo	Alquiler

COMUNICACIONES

Metro:	Sí
Tren Largo Recorrido:	Sí
Cercanias:	Sí
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	16,8
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
Carril Bici:	-
Cerca Centro Ciudad:	Sí

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	SÍ
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	SÍ
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	Sí
Residencias de Ancianos:	Sí
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:	IBERVALLES
Finca Registral nº 3699/165 9	**Registro nº** 1 de Valladolid
División Horizontal	Sí
Propiedad %:	100
Nº Fincas Registrales:	1
Identificación Catastral	5521401UM5152B0008KT y otras

COORDENADAS

X Google	41,64678
Y Google	-4,73522
X Estándar	
Y Estándar	

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Edificio terciario comercial con bajos de comercial y primera espacios de oficinas. El inmueble precisa de una rehabilitación integral. Se compone de sótano, baja y entreplanta. El conjunto lo forman 3 locales; Los locales 1 y 7 ubicados en planta baja y están contiguos, estando separados del local número 13 en la planta baja por un callejón interior. En la planta sótano están unidos al ocupar la planta baja del citado callejón. Registralmente están compuestos de planta baja y sótano, no constando la superficie de entreplanta a nivel catastral en los locales 1 y 13. Antiguamente eran bares de ocio nocturno y actualmente están vacíos, dado que el ocio nocturno en Valladolid ha cambiado de zona. Según su uso urbanístico lo remondeble podría ser su cambio a uso terciario oficinas.

INSPECCION

Fecha Inspección:	25/01/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	A reformar
Distribución y Conserv.interior:	A reformnar
Edad predominante del Barrio:	Alta
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCION

Año Construcción:	1974
Año Reforma:	1986
Edif. Sostenible:	No
Certificación Energética:	No
Sist. Anti-incendios:	Sí
Ascensor	Sí

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano consolidado
Calificación Urbanística:	Norma EA y R2
Uso Característico:	Terciario Comercial
Afecciones Urbanísticas:	-
Protección Arquitectónica:	-
ITE:	-

SUPERFICIES

Superficie construida TOTAL (m²)	495,3	Aportada
Superficie registral (m²):	-	
Superficie sobre rasante (m²):	-	Aportada
Nº de plantas sobre rasante:	1	
Superficie bajo rasante (m²):	-	
Nº de plantas bajo rasante:	-	

UNIDADES

Unidades de viviendas:	-
Unidades de trasteros:	-
Unidades de plazas de garaje:	-
Unidades de locales:	3
Unidades Vacias (%)	100
Unidades Alquiladas (%)	0

ESTADO DE OCUPACION AL DIA INSPECCION

Tipo de Alquiler:	Corta/Media Duración
Ocupación Viviendas:	-
Ocupación trasteros:	-
Ocupación plazas de garaje:	-
Ocupación locales:	Vacíos
Período medio de alquiler:	-

FORTALEZAS

- Posibilidad de transformar a oficinas
- Menor riesgo que el alquiler convencional de locales si se cambia uso a oficinas.

DEBILIDADES

- Incertidumbre por zona de baja actividad comercial
.- Zona de la ciudad escaso atractivo para el
.- Inmuebles a reformar de manera integral

EVOLUCION DE LA OCUPACION ESTIMADA

Ocupacion 1er año:	0%
Ocupacion 2º año:	0%
Ocupacion 3er año:	0%
Ocupacion resto años:	0%

AMENAZAS

- Las que se derivan de una situación macroeconómica adversa con motivo de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia del virus Covid-
- Atractivo de otras zonas de la ciudad para la actividad del comercio

OPORTUNIDADES

- Transformar a terciario de oficinas
- Mayor demanda de imlantarse las oficinas de pequeños negocios.

ANALISIS DE MERCADO

- Según los estudios de mercado realizados se observa una oferta muy amplia de locales comerciales en el entorno cercano a consecuencia del desplazamiento de ocio nocturno, que tenía lugar en esta zona, a otras de la ciudad. Los activos con una mayor demanda de locales en la ciiudad de Valladolid son los más próximos al eje del Paseo José Zorrilla, zona preferida para actividades comerciales. Segun las principales inmobiliarias de la ciudad estiman que la renta de los locales ha bajado en torno al 40% y la asociación Avadeco también indica que la baja ocupación de locales comerciales en Valladolid se debe principalmente a la crisis sanitaria aunque en un gran grado también es debida a las ventas por canal on line. En el 2020 según datos del estudio de la agrupación vallisoletana del comercio el número de establecimientos sin actividad ha experimentado un aumento del 67%. En un solo año, se ha pasado de un 12 a un 20 por ciento de locales vacíos en las principales calles comerciales de Valladolid, una cifra que no se alcanzó ni en los momentos más duros de la última crisis económica. De los datos recogidos por calles, algunas presentan unos porcentajes de locales vacíos por encima del 30%, lo que se convierte en unas cifras preocupantes en la medida que se trata de umbrales que comprometen el atractivo comercial de las zonas. Es el caso de las Santa María (37%), López Gómez (36%), Duque de la Victoria y Panaderos (29%).
Entre las calles más afectadas se encuentran la calle Panaderos, donde las tiendas ocupaban el 78% del total en el año 2009 y en el 2020, apenas alcanza el 39%; Héroes de Alcántara (del 88% al 44%), Montero Calvo (del 75% al 43%), Santa María (del 75% al 43%), María de Molina (del 65% al 33%) o Doctrinos (del 75% al 43%).

Inmueble:	C/ Francisco Suárez y Hospital Militar - Valladolid	EXP. GLOVAL:	980120211201272	SOLICITANTE:	IBERVALLES





COMPARABLES DE MERCADO - LOCALES EN VENTA

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Precio €	Precio Unitario (€/m^2)
C/ Francisco Suárez, 9	Agencia	130	150.001	1.153,85
Paseo Paulina Harriet, 3	Agencia	166	197.125	1.187,50
Plaza Tenerías, 8	Agencia	120	231.000	1.925,00
Plaza Tenerías, 3	Agencia	98	125.000	1.275,51
Paseo Hospital Militar, 39	Agencia	160	165.000	1.031,25

COMPARABLES DE MERCADO - LOCALES EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
Paseo Hospital Militar, 37	Agencia	95	500	5,26
Hospital Militar, 40	Agencia	149	547	3,67
C/ Francisco Suárez, 15	Agencia	45	245	5,44
C/ Francisco suárez, 9	Agencia	130	350	2,69
Paseo Paulina Gharriet, 2	Agencia	166	850	5,12

Datos Valoración

Zona:	Centro
Infra o sobre arrendado (%):	-
Fecha de Valoración:	31-12-21
Valor de Mercado Bruto (€):	426.000
Costes de Compra-Venta (€):	10.650
Valor de Compra-Venta (€)	436.650
Exit Yield (%):	-
Tasa de Descuento (%):	-

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	Valor de Mercado
Método de Valoración:	Comparables

Datos de Compra-venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

Coyuntura economica

Precio suelo urbano (€/m^2)	-
Transacc. Viviendas 2021. Valladol	5.668
Stock O. N. 2020. Valladolid(uds):	5.988
Tasa de Desempleo (%):	13,05
PIB per cápita. 2019 (€)	29.667
Tendencia Segmento Residencial	^

Rentas: Contrato - Mercado - LOCALES

Renta contractual (€/mes):	n.a.
Renta contractual (€/m^2/mes):	n.a.
Renta contractual (€/año):	n.a.
Renta Mdo. (€/mes): 3 locales	2.239
Renta de mercado bruta (€/m^2/mes):	4,52
Renta de mercado bruta (€/año):	26.862
IBI (€/año):	-
Seguros (€/año):	-
Tasa de basuras (€/año):	-
Gastos Comunidad (€/año):	-
Otros (€/año):	-
Gestión (%) s/NOI:	-

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Los activos se encuentran ubicados dentro del área regulada por el siguiente planeamiento urbanístico.

C/VALENTÍN BEATO, 22 - Madrid

PLANEAMIENTO: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Aprobación definitiva, publicada en el B.O.C.M con fecha 19 de abril de 1997.
CLASIFICACIÓN: Suelo urbano consolidado.
USO CARACTERÍSTICO: Industrial
NORMA ZONAL: Norma Zonal 9, grado 4º nivel a.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.
AFECCIONES URBANÍSTICAS: No se han considerado.

C/BASAURI, 6 – MADRID

PLANEAMIENTO: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Aprobación definitiva, publicada en el B.O.C.M con fecha 19 de abril de 1997.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano.
ORDENANZA REGULADORA: Norma Zonal 8. 1.C.
USO CARACTERÍSTICO ZONAL: Residencial.
USO ALTERNATIVO. Terciario. Oficinas, en edificio exclusivo.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.
AFECCIONES URBANÍSTICAS: No se han considerado.

C/PADRE DAMIÁN 41-3C – MADRID

PLANEAMIENTO: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Aprobación definitiva, publicada en el B.O.C.M con fecha 19 de abril de 1997.
CALIFICACION URBANISTICA: APE.00.01
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano.
ORDENANZA REGULADORA: Norma Zonal 3.1.B.
USO CARACTERÍSTICO ZONAL: Residencial.
USO ALTERNATIVO. Terciario. Oficinas, en edificio exclusivo.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.
AFECCIONES URBANÍSTICAS: No se han considerado.

CTRA. FUENCARRAL, 98 – ALCOBENDAS

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano.
ORDENANZA REGULADORA: Norma Zonal 9.4.
USO CARACTERÍSTICO: Industrial.
AFECCIONES URBANÍSTICAS: La parcela está sujeta a PR-V PROTECCIÓN DE VIARIO y M RED DE METRO.
ORDENANZA: La parcela cuenta con dos tipos de calificaciones:

- RV1 RED VIARIA. RED GENERAL. (6,86% de la parcela), cuyo uso característico es Red viaria, Dotacional. Clase C. Red Infraestructuras de comunicación y transporte
- 9.4 TRANSFORMACIÓN. GRADO 4 (93,14% de la parcela), cuyo uso característico es el industrial, si bien se posibilita el cambio del uso actual al uso Terciario.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.

C/BRUSELAS, 7 – ALCOBENDAS

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano.
CALIFICACION URBANISTICA: API-4 Arroyo de la Vega
USO CARACTERÍSTICO: Terciario.
AFECCIONES URBANÍSTICAS: No se han considerado.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.

AVDA. MONTE DE VALDELATAS, 48 – ALCOBENDAS

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan parcial SUS A-4 Valdelacasa
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano.
ORDENANZA: T-1º.
USO CARACTERÍSTICO: Terciario.
USOS PERMITIDOS: Ver limitaciones artículo 36 del Plan Parcial.
AFECCIONES URBANÍSTICAS: No se han considerado.

C/PORTO PÍ, 8 – PALMA DE MALLORCA

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana (23/12/98 TR 04/09/06).
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbano.
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Zona E8p
USO CARACTERÍSTICO ZONAL: Residencial.
USO COMPATIBLE: Terciario.
AFECCIONES URBANÍSTICAS: Inmueble ubicados en un edificio en situación de disconformidad respecto el planeamiento vigente básicamente por sobrepasar la altura, la edificabilidad y la ocupación general del inmueble.
El uso terciario (administrativo o comercial) no está admitido para edificio exclusivo.
Se considera consolidado por antigüedad al ser anterior al planeamiento vigente, permitiéndose su uso y configuración actual.

C/PADRE FRANCISCO SUÁREZ, 2 y HOSPITAL MILITAR 40 - VALLADOLID

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, con aprobación definitiva 18 de Agosto de 2003 (BOCYL: 27-08-2003).

Se encuentra en tramitación la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, que cuenta con aprobación provisional por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de Mayo de 2019. Según el propio documento, este nuevo planeamiento provoca la suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento en las áreas donde se propone la modificación del régimen urbanístico vigente.

CLASIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano consolidado.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Edificación Consolidada (EC), edificabilidad 3,00 m²/m² y altura máxima B+Y en función del ancho de la calle. El uso pormenorizado es Residencial 2 (R2), vivienda mínimo 50%.
AFECCIONES URBANÍSTICAS: No se han considerado.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.

C/INDEPENDENCIA, 5 - VALLADOLID

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, con aprobación definitiva 18 de Agosto de 2003 (BOCYL: 27-08-2003).

Se encuentra en tramitación la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, que cuenta con aprobación provisional por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de Mayo de 2019. Según el propio documento, este nuevo planeamiento provoca la suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento en las áreas donde se propone la modificación del régimen urbanístico vigente.

La Revisión del Plan General en tramitación mantiene en la zona ocupada por el bloque de viviendas el uso residencial y la altura de siete plantas (25,25 m) y establece en la zona ocupada por las naves

interiores un uso de patio, una altura de una sola planta (3,00 m) y una ocupación del 100% al encontrarse dentro del centro histórico.

El local interior existente posee dos plantas y una altura superior a la permitida en dicha zona, si bien se especifica que si su ocupación por edificaciones terciarias es superior al 30% tendrán la condición de Edificación Singular (ES) hasta que cese la actividad. Dicha Revisión cuenta con aprobación provisional y se desconocen las modificaciones a realizar.

CLASIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano consolidado.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Edificación Consolidada (EC), edificabilidad 3,00 m²/m² y altura máxima B+Y en función del ancho de la calle. El uso pormenorizado es Residencial 2 (R2), vivienda mínimo 50%.
AFECCIONES URBANÍSTICAS: No se han considerado.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.

SECTOR S-6 y S-15 – DUEÑAS

SECTOR S-15 - SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de ordenación urbana, aprobado definitivamente 26/02/2014 (BOCyL 14/03/2014).
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial.
PLANEAMIENTO ULTERIOR: Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbanizable Industrial sin ordenación detallada.

PARÁMETROS GENERALES:

- Superficie sector: 485.037,00 m².
- Sistemas generales internos: 48.503,70 m².
- TOTAL: 533.540,70 m².

- Densidad máxima de edificación: 242.518,50 m² [5.000 m²/Ha].
- Usos: Predominante industrial.
- Tipologías: Industrial, Aislada (exenta: mínimo 25%) y Adosada (naves nido) y otras permitidas y aprobadas en el planeamiento de desarrollo.
- Indice de variedad de uso: Mínimo 10%.
- Indice de variedad tipológica: Mínimo 20%.
- Plazo de ejecución de la actividad urbanística: 8 años desde la aprobación del PGOU.

SECTOR S9 - SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de ordenación urbana, aprobado definitivamente 26/02/2014 (BOCyL 14/03/2014).
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial.
PLANEAMIENTO ULTERIOR: Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbanizable Industrial sin ordenación detallada.

PARÁMETROS GENERALES:

- Superficie sector: 571.360,49 m².
- Sistemas generales internos: 57.136,04 m².
- TOTAL: 628.496,53 m².

- Densidad máxima de edificación: 285.680,24 m² [5.000 m²/Ha].
- Usos: Predominante industrial.
- Tipologías: Industrial, Aislada (exenta: mínimo 25%) y Adosada (naves nido) y otras permitidas y aprobadas en el planeamiento de desarrollo.
- Índice de variedad de uso: Mínimo 10%.
- Índice de variedad tipológica: Mínimo 20%.
- Plazo de ejecución de la actividad urbanística: 8 años desde la aprobación del PGOU.

Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. Se ha realizado un amplio estudio de mercado en el entorno próximo que actualmente se encuentran en fase de comercialización, de inmuebles en venta y renta en mercado secundario, que pueden orientar sobre la situación actual del mercado en esa zona.

Cabe apuntar que las muestras aportados a continuación en el presente informe son procedentes de anuncios y/o llamadas realizadas a los propietarios de los mismos, mediante la técnica del "mystery shopping" y que lo habitual es que nos transmitan el valor de salida, sin entrar en descuentos u otro tipo de bonificaciones.

En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local.

Los precios de estos comparables se homogeneizan con los siguientes criterios de homogenización ó estandarización, ponderándose posteriormente y eliminándose las subjetividades.

- Margen de Negociación: Los comparables corresponden a ofertas, por ello, hemos aplicado un descuento considerado margen de negociación.
- Ubicación: Se ha considerado tanto la ubicación específica del activo valorado como los accesos al mismo.
- Superficie: Se ha realizado una homogeneización de los comparables seleccionados en términos de superficie. Es habitual en el mercado que el precio por m² de los activos más grandes sea más bajo respecto a los activos de menor superficie.
- Antigüedad y Estado de Conservación: Se ha tenido en cuenta el estado de conservación y las características constructivas del activo así como la calidad de los materiales respecto a los comparables seleccionados.
- Otros: Se ha considerado realizar ajustes atendiendo a la morfología (distribución diáfana o tabicada), tipología del producto (bajo, entreplanta o primera planta) y otros factores como la distribución del activo en una o varias plantas.

OBSERVACIONES: En general, por su forma, tipología y ubicación céntrica, se estima que el inmueble dispone de un buen grado de recolocabilidad en el mercado zonal.

OFERTA COMPARABLES DE LOCALES EN VENTA EN ÁREA DE INFLUENCIA DEL ACTIVO VALORADO:

DIRECCIÓN	Nº	SBA (m²)	€/m²
C/Francisco Suarez	9	130	1.153,85
C/Francisco Suarez	s/n	86	732,56
Pº Zorrilla	54	92	967,39
C/Paulina Harriet	3	166	1.187,50
Plaza Tenerías	8	120	1.925,00

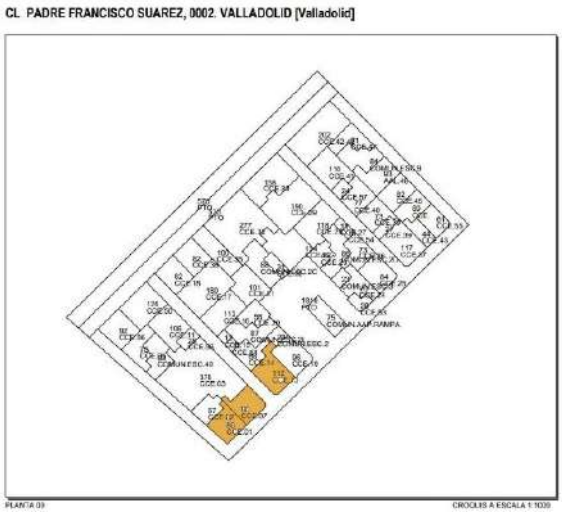
Plaza Tenerías	3	98	1.275,51
Pº Hospital Militar	39	160	1.031,25

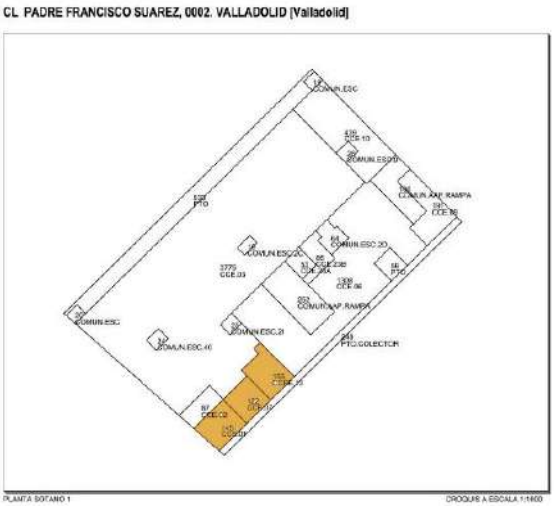
VALOR MEDIO HOMOGENIZADO 846,99 €/M²

OFERTA COMPARABLES DE LOCALES EN RENTA EN ÁREA DE INFLUENCIA DEL ACTIVO VALORADO:

DIRECCION	Nº	SBA (m²)	€/m²c/mes
Pº Hospital Militar	37	95	5,26 €/m²/mes
Pº Hospital Militar	40	150	3,67 €/m²/mes
C/Francisco Suarez	15	45	5,44 €/m²/mes
C/Francisco Suarez	9	130	2,69 €/m²/mes
Pº Paulina Harriet	23	113	3,54 €/m²/mes
Pº Paulina Harriet	2	166	5,12 €/m²/mes
Pº Paulina Harriet	3	60	6,67 €/m²/mes
Monast.Nta.Sra.del Henar	2	100	5,90 €/m²/mes
Plaza Tenerías	5	338	3,55 €/m²/mes
Plaza Tenerías	39	92	5,43 €/m²/mes

VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO 4,52 €/m²/mes





LOCAL 1:

Fincas Registrales 9.908 – 9.910

Referencia Catastral: 5521401UM5152B0008KT

Superficie catastral: 221 m². (catastral)

Superficie adoptada, ponderando la superficie de planta sótano y baja: 156 m².

LOCAL 7:

Fincas Registrales 8.281 – 8.283

Referencia Catastral: 5521401UM5152B0010JR

Superficie catastral: 244 m². (catastral)

Superficie adoptada, ponderando la superficie de planta sótano, baja y entreplanta: 176,25 m².

LOCAL 13:
Fincas Registrales 1.919 – 1.925
Referencia Catastral: 5521401UM5152B0015XO
Superficie catastral: 232 m². (catastral)
Superficie adoptada, ponderando la superficie de planta sótano, baja y entreplanta: 163 m².

CÁLCULOS en DESCUENTO de FLUJOS de CAJA

EDIFICIO DE OFICINAS Y GARAJES C/VALENTIN BEATO 22 - MADRID						
	2021	2022	2023	2024	2025	Exit 2026
RENTA BRUTA POTENCIAL. TOTAL	**418.677**	**448.014**	**502.148**	**398.926**	**533.495**	**544.165**
Renta Bruta OFICINAS	370.221	398.588	451.734	347.503	481.044	490.665
Renta Bruta Garajes	48.456	49.426	50.414	51.422	52.451	53.500
Renta Media (€/m2)	9,59	9,78	9,98	10,18	10,38	10,59
Ocupacion Garajes	97,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ocupación Oficinas (%)	85,00%	90,00%	100,00%	70,00%	95,00%	95,00%
Inflación Estimada		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento de la Renta		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COSTES TOTALES como porcentaje de la Renta Bruta	35,85%	29,43%	22,77%	9,99%	11,49%	11,51%
COSTES TOTALES	**150.086**	**131.842**	**114.337**	**39.846**	**61.312**	**62.609**
Seguro	3.300	3.366	3.433	3.502	3.572	3.643
Gastos de comercialización alquileres						
Honorarios de realquileres						
Gastos No recuperables	94.133	74.590	55.601	-19.407		
Honorarios de gestión	2.512	2.742	3.135	2.540	3.465	3.605
				0,64%	0,65%	0,66%
Impuestos a la Propiedad						
Basuras y resíduos	8.408	8.576	8.748	8.923	9.101	9.283
Impuestos de la propiedad (IBI y Basuras) de unidades vacías	36.734	37.468	38.218	38.982	39.762	40.557
Cargos por servicios no recuperables						
Cargos por servicios en unidades vacías						
Otros Gastos (Contingencias)	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520
Ingresos Netos Operativos (NOI)	**268.591**	**316.172**	**387.811**	**359.080**	**472.183**	**481.556**
Valor Terminal						**9.631.118**
Running Yield (NOI/Price of Property)	3,28%	3,86%	4,73%	4,38%	5,76%	5,88%
CapEx						
CapEx Inversión						
CapEx Mantenimiento						
FLUJO de CAJA LIBRE	**268.591**	**316.172**	**387.811**	**359.080**	**472.183**	**10.112.674**

VALOR ESTIMADO de MERCADO **8.192.847,84 €**

Tasa de Descuento Estimada (ke)	**7,00%**
Exit Yield	**5,00%**

EDIFICIO OFICINAS Y GARAJES C/BASAURI 6 - MADRID

	2021	2022	2023	2024	2025	Exit 2026
RENTA BRUTA POTENCIAL. TOTAL	**344.781**	**354.779**	**361.875**	**369.112**	**376.495**	**384.025**
Renta Bruta Oficinas	286.982	292.721	298.576	304.547	310.638	316.851
Renta Bruta Garajes	57.799	62.058	63.299	64.565	65.856	67.173
Renta Media (€/m2)	9,39	9,58	9,77	9,97	10,17	10,37
Ocupación (%)	95,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Inflación Estimada		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento de la Renta		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COSTES TOTALES como porcentaje de la Renta Bruta	9,93%	9,86%	9,87%	9,88%	9,89%	9,91%
COSTES TOTALES	**34.223**	**34.968**	**35.712**	**36.472**	**37.250**	**38.045**
Seguro	1.754	1.789	1.825	1.861	1.899	1.937
Gastos de comercialización alquileres						
Honorarios de realquileres						
Gastos No recuperables						
Honorarios de gestión	2.069	2.171	2.259	2.350	2.445	2.544
Impuestos a la Propiedad						
Basuras y resíduos						
Impuestos de la propiedad (IBI y Basuras) de unidades vacías	27.400	27.948	28.507	29.077	29.659	30.252
Cargos por servicios no recuperables						
Cargos por servicios en unidades vacías						
Otros Gastos (Contingencias)	3.000	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312
Ingresos Netos Operativos (NOI)	**310.558**	**319.811**	**326.163**	**332.640**	**339.245**	**345.980**
Valor Terminal						**6.590.093**
Running Yield (NOI/Price of Property)	5,28%	5,44%	5,55%	5,66%	5,77%	5,88%
CapEx						
CapEx Inversión						
CapEx Mantenimiento						
FLUJO de CAJA LIBRE	**310.558**	**319.811**	**326.163**	**332.640**	**339.245**	**6.936.072**

VALOR ESTIMADO de MERCADO **5.880.002,96 €**

Tasa de Descuento Estimada (ke)	**7,25%**
Exit Yield	**5,25%**

VIVIENDA CON ANEJOS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR C/PADRE DAMIAN 41 - 3º C - MADRID						
	2021	2022	2023	2024	2025	Exit 2026
RENTA BRUTA POTENCIAL. TOTAL	**39.245**	**40.030**	**40.830**	**41.647**	**42.480**	**43.329**
Renta Bruta vivienda, garaje y trastero	39.245	40.030	40.830	41.647	42.480	43.329
Renta Bruta Garajes						
Renta Media (€/m2)	16,54	16,87	17,21	17,56	17,91	18,26
Ocupacion Garajes						
Ocupación Vivienda (%)						
Inflación Estimada		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento de la Renta		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COSTES TOTALES como porcentaje de la Renta Bruta	24,71%	24,72%	24,73%	24,74%	24,76%	24,77%
COSTES TOTALES	**9.696**	**9.895**	**10.098**	**10.305**	**10.516**	**10.732**
Seguro	2.555	2.606	2.658	2.711	2.765	2.820
Gastos de comercialización alquileres						
Honorarios de realquileres						
Gastos No recuperables	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520
Honorarios de gestión	235	245	255	265	276	287
Impuestos a la Propiedad						
Basuras y resíduos						
Impuestos de la propiedad (IBI y Basuras) de unidades vacías	1.906	1.944	1.983	2.023	2.063	2.104
Cargos por servicios no recuperables						
Cargos por servicios en unidades vacías						
Otros Gastos (Contingencias)						
Ingresos Netos Operativos (NOI)	**29.549**	**30.135**	**30.733**	**31.342**	**31.964**	**32.597**
Valor Terminal						**1.164.185**
Running Yield (NOI/Price of Property)	2,85%	2,91%	2,96%	3,02%	3,08%	3,14%
CapEx						
CapEx Inversión						
CapEx Mantenimiento						
FLUJO de CAJA LIBRE	**29.549**	**30.135**	**30.733**	**31.342**	**31.964**	**1.196.782**

VALOR ESTIMADO de MERCADO **1.036.932 €**

Tasa de Descuento Estimada (ke)	**4,80%**
Exit Yield	**2,80%**

EDIFICIO OFICINAS Y GARAJES CTRA.FUENCARRAL 98 - ALCOBENDAS						
	2021	2022	2023	2024	2025	Exit 2026
RENTA BRUTA POTENCIAL. TOTAL	**625.394**	**634.086**	**646.768**	**659.703**	**649.269**	**577.561**
Renta Bruta OFICINAS	504.313	510.583	520.795	531.211	518.207	443.878
Renta Bruta Garajes	121.081	123.503	125.973	128.492	131.062	133.683
Renta Media (€/m2)	13,40	13,67	13,95	14,22	13,77	11,80
Ocupación (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Inflación Estimada		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento de la Renta		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COSTES TOTALES como porcentaje de la Renta Bruta	4,70%	4,73%	4,73%	4,73%	4,90%	5,62%
COSTES TOTALES	**3.000**	**3.060**	**3.121**	**3.184**	**3.247**	**3.312**
Seguro						
Gastos de comercialización alquileres						
Honorarios de realquileres						
Gastos No recuperables						
Honorarios de gestión						
Impuestos a la Propiedad						
Basuras y resíduos						
Impuestos de la propiedad (IBI y Basuras) de unidades vacías						
Cargos por servicios no recuperables						
Cargos por servicios en unidades vacías						
Otros Gastos (Contingencias)	3.000	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312
Ingresos Netos Operativos (NOI)	**622.394**	**631.026**	**643.646**	**656.519**	**646.022**	**574.249**
Valor Terminal						**9.570.812**
Running Yield (NOI/Price of Property)	6,96%	7,06%	7,20%	7,34%	7,22%	6,42%
CapEx						
CapEx Inversión						
CapEx Mantenimiento						
FLUJO de CAJA LIBRE	**622.394**	**631.026**	**643.646**	**656.519**	**646.022**	**10.145.061**

VALOR ESTIMADO de MERCADO **8.943.582,70 €**

Tasa de Descuento Estimada (ke)	**8,00%**
Exit Yield	**6,00%**

EDIFICIO OFICINAS Y GARAJES C/BRUSELAS, 7 - ALCOBENDAS

	2021	2022	2023	2024	2025	Exit 2026
RENTA BRUTA POTENCIAL. TOTAL	**458.585**	**661.736**	**1.098.423**	**1.228.372**	**1.252.939**	**1.277.998**
Renta Bruta OFICINAS	318.585	518.936	952.767	1.079.802	1.101.398	1.123.426
Renta Bruta Garajes	140.000	142.800	145.656	148.569	151.541	154.571
Renta Media (€/m2)	13,33	13,60	13,87	14,15	14,43	14,72
Ocupacion Garajes	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ocupación Oficinas (%)	30,08%	50,00%	90,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Inflación Estimada		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento de la Renta		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COSTES TOTALES como porcentaje de la Renta Bruta	17,30%	12,41%	7,88%	7,25%	7,26%	7,28%
COSTES TOTALES	**79.314**	**82.143**	**86.512**	**89.070**	**91.011**	**92.997**
Seguro	9.057	9.238	9.423	9.611	9.803	10.000
Gastos de comercialización alquileres	0	0	0	0	0	0
Honorarios de realquileres						
Gastos No recuperables	0					
Honorarios de gestión	2.752	4.050	6.857	7.821	8.137	8.466
	0,60%	0,61%	0,62%	0,64%	0,65%	0,66%
Impuestos a la Propiedad						
Basuras y resíduos	594	606	618	631	643	656
Impuestos de la propiedad (IBI y Basuras) de unidades vacías	61.911	63.149	64.412	65.700	67.014	68.355
Cargos por servicios no recuperables	0					
Cargos por servicios en unidades vacías	0					
Otros Gastos (Contingencias)	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520
Ingresos Netos Operativos (NOI)	**379.271**	**579.593**	**1.011.911**	**1.139.302**	**1.161.928**	**1.185.001**
Valor Terminal						**22.571.446**
Running Yield (NOI/Price of Property)	2,00%	3,06%	5,33%	6,01%	6,13%	6,25%
CapEx						
CapEx Inversión						
CapEx Mantenimiento						
FLUJO de CAJA LIBRE	**379.271**	**579.593**	**1.011.911**	**1.139.302**	**1.161.928**	**23.756.447**

VALOR ESTIMADO de MERCADO **18.967.505,25 €**

Tasa de Descuento Estimada (ke)	**7,25%**
Exit Yield	**5,25%**

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO - AVDA.VALDELATAS 48 - ALCOBENDAS

PROMOCION EDIFICIO TERCIARIO (B+4)	
SUPERFICIE SOLAR	5.264,15 m²s
SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE	6.316,98 m²c
SUPERFICIE CONSTRUIDO BAJO RASANTE	5.800,00 m²c
OTRAS SUPERFICIES	0,00 m²c
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	**12.116,98 m²c**
PRECIO MEDIO VENTA OFICINAS SR	2.200,00 €/m²c
PRECIO MEDIO VENTA SR	620,00 €/m²c
PRECIO MEDIO TOTAL	**1.443,71 €/m²c**
COSTE CONSTRUCCION OFICINAS S/R	1.100,00 €/m²c
COSTE CONSTRUCCIÓN OFICINAS B/R	400,00 €/m²c
COSTE DE CONSTRUCCION MEDIO	**642,80 €/m²c**
COSTE CONSTRUCCION MEDIO SR+BR	764,93 €/m²c
PRECIO MEDIO OFICINA CON GARAJE	-

CRONOGRAMA PREVISTO														
TIEMPOS	TRIMESTRES		01/01/2022	01/04/2022	01/07/2022	1-10-222	01/01/2023	01/04/2023	01/07/2023	01/10/2023	01/01/2024	01/04/2024	01/07/2024	01/10/2024
PERÍODO		TOTALES												
PROY.URB + PROY.REPARCELACION + INSCRIPCIÓN														
URBANIZACIÓN														
EDIFICACIÓN							7,27%	16,88%	22,10%	22,93%	19,38%	11,44%		
VENTA EDIFICABILIDAD							4,38%	10,40%	14,57%	16,89%	17,36%	15,98%	12,75%	7,66%
PERÍODO			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
COSTES URBANÍSTICOS														
Estudios Técnicos y Honorarios. Proy.Urb+Proy.Reparcelación														
Tasas Urbanistica														
Costes de Ejecución Urbanización														
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN														
COSTES EJECUCIÓN EDIFICACIÓN		9.268.678 €					674.147 €	1.564.428 €	2.048.188 €	2.125.427 €	1.796.145 €	1.060.342 €		
Honorarios Proyectos + Dirección Obras		545.216 €				125.400 €			125.400 €			125.400 €		
Licencias Obras		311.552 €												
Licencia 1ª Ocupación		77.888 €											72.580 €	
Control de Calidad		77.888 €					31.155 €				31.155 €	15.578 €		
Seguro T.R.C y RC		58.416 €				29.208 €						29.208 €		
Gastos Promoción		- €	19.472 €	19.472 €	19.472 €	19.472 €	19.472 €	19.472 €	19.472 €	19.472 €	19.472 €	19.472 €	19.472 €	19.472 €
Costes Fiscales- Notario- Registro		233.664 €				155.776 €						38.944 €		
COSTES NECESARIOS CONSTRUCCION		194.720 €												
Financiación		1.499.345 €												
Coste comercialización Promoción		262.400 €					11.502 €	27.297 €	38.238 €	44.323 €	45.553 €	41.928 €	33.447 €	20.112 €
COSTES DE VENTAS														
TOTAL COSTES		**11.030.423 €**	**19.472 €**	**19.472 €**	**19.472 €**	**329.856 €**	**736.276 €**	**1.611.198 €**	**2.231.298 €**	**2.189.222 €**	**1.892.326 €**	**1.330.872 €**	**130.807 €**	**39.584 €**
Venta de OFICINAS														
Nº OFICINAS vendidas/precio medio OFICINA														
INGRESOS POR VENTAS		17.493.356,00 €					766.773 €	1.819.827 €	2.549.196 €	2.954.881 €	3.036.881 €	2.795.197 €	2.229.827 €	1.340.774 €
INGRESO ENTREGA OFICINAS							153.355 €	363.965 €	509.839 €	590.976 €	607.376 €	559.039 €	445.965 €	268.155 €
INGRESO SUBROGACIÓN (resto hata 100%)							613.418 €	1.455.862 €	2.039.357 €	2.363.905 €	2.429.505 €	2.236.157 €	1.783.862 €	1.072.619 €
TOTAL INGRESOS POR VENTAS							**766.773 €**	**1.819.827 €**	**2.549.196 €**	**2.954.881 €**	**3.036.881 €**	**2.795.197 €**	**2.229.827 €**	**1.340.774 €**
Ingresos flujo de caja							153.355 €	363.965 €	509.839 €	590.976 €	607.376 €	559.039 €	445.965 €	14.262.840 €
MARGEN OPERACIONAL sin financiación			- 19.472 €	- 19.472 €	- 19.472 €	- 329.856 €	- 582.922 €	- 1.247.232 €	- 1.721.459 €	- 1.598.246 €	- 1.284.949 €	- 771.832 €	315.158 €	14.223.256 €

VAN DINAMICO	**4.183.667 €**
TASA de DESCUENTO	**12.00%**
TASA DESCUENTO TRIMESTRAL	**2.87%**

EDIFICIO OFICINAS Y GARAJES C/PORTO PI, 8 - PALMA DE MALLORCA

	2021	2022	2023	2024	2025	Exit 2026
RENTA BRUTA POTENCIAL. TOTAL	**912.881**	**971.075**	**984.573**	**998.827**	**1.013.812**	**1.029.505**
Renta Bruta Oficinas	849.619	913.001	931.261	949.886	968.884	988.262
Renta Bruta Garajes y Trasteros	63.262	58.075	53.312	48.941	44.928	41.244
Renta Media (€/m2)	12,23	12,48	12,73	12,98	13,24	13,51
Ocupacion Garajes	77,90%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Ocupación Oficinas (%)	90,17%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Inflación Estimada		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento de la Renta		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COSTES TOTALES como porcentaje de la Renta Bruta	5,22%	5,06%	5,09%	5,13%	5,16%	5,19%
COSTES TOTALES	**47.612**	**49.120**	**50.157**	**51.223**	**52.320**	**53.448**
Seguro						
Gastos de comercialización alquileres						
Honorarios de realquileres						
Gastos No recuperables	13.000	13.260	13.525	13.796	14.072	14.353
Honorarios de gestión	5.477	5.943	6.146	6.360	6.584	6.820
	0,60%	0,61%	0,62%	0,64%	0,65%	0,66%
Impuestos a la Propiedad						
Basuras y resíduos						
Impuestos de la propiedad (IBI y Basuras) de unidades vacías	24.570	25.061	25.563	26.074	26.595	27.127
Cargos por servicios no recuperables						
Cargos por servicios en unidades vacías						
Otros Gastos (Contingencias)	4.564	4.855	4.923	4.994	5.069	5.148
Ingresos Netos Operativos (NOI)	**865.270**	**921.956**	**934.417**	**947.603**	**961.491**	**976.057**
Valor Terminal						**19.521.148**
Running Yield (NOI/Price of Property)	5,02%	5,35%	5,42%	5,50%	5,58%	5,67%
CapEx	**0**	**250.000**	**0**	**0**	**0**	**0**
CapEx Inversión		250.000				
CapEx Mantenimiento						
FLUJO de CAJA LIBRE	**865.270**	**671.956**	**934.417**	**947.603**	**961.491**	**20.497.205**

VALOR ESTIMADO de MERCADO **17.224.943,14 €**

Tasa de Descuento Estimada (ke)	**7,00%**
Exit Yield	**5,00%**

LOCALES COMERCIALES C/INDEPENDENCIA, 5 - VALLADOLID

	2021	2022	2023	2024	2025	Exit 2026
RENTA BRUTA POTENCIAL. TOTAL	**159.911**	**163.109**	**115.378**	**98.848**	**100.825**	**102.841**
Renta Bruta Local comercial	159.911	163.109	115.378	98.848	100.825	102.841
Renta Media (€/m2)	9,33	9,52	6,73	5,77	5,89	6,00
Ocupación Locales Comerciales (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Inflación Estimada		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento de la Renta		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COSTES TOTALES como porcentaje de la Renta Bruta	5,13%	5,14%	6,93%	8,05%	8,06%	8,08%
COSTES TOTALES	**8.199**	**8.383**	**7.998**	**8.184**	**8.363**	**8.546**
Seguro	900	918	936	955	974	994
Gastos de comercialización alquileres						
Honorarios de realquileres						
Gastos No recuperables						
Honorarios de gestión	959	998	720	756	786	818
Impuestos a la Propiedad						
Basuras y resíduos						
Impuestos de la propiedad (IBI y Basuras) de unidades vacías	5.140	5.243	5.348	5.455	5.564	5.675
Cargos por servicios no recuperables	400	408	416	424	433	442
Cargos por servicios en unidades vacías	0					
Otros Gastos (Contingencias)	800	816	577	594	605	618
Ingresos Netos Operativos (NOI)	**151.712**	**154.726**	**107.380**	**90.890**	**92.694**	**94.535**
Valor Terminal						**1.718.818**
Running Yield (NOI/Price of Property)	9,09%	9,27%	6,43%	5,45%	5,55%	5,66%
CapEx						
CapEx Inversión						
CapEx Mantenimiento						
FLUJO de CAJA LIBRE	**151.712**	**154.726**	**107.380**	**90.890**	**92.694**	**1.813.353**

VALOR ESTIMADO de MERCADO **1.669.062 €**

Tasa de Descuento Estimada (ke)	**7,50%**
Exit Yield	**5,50%**

OFICINA Y PLAZAS DE GARAJE - C/PADRE FRANCISCO SUAREZ, 2 - VALLADOLID

	2021	2022	2023	2024	2025	Exit 2026
RENTA BRUTA POTENCIAL. TOTAL	**692.304**	**705.555**	**581.965**	**463.973**	**473.253**	**482.718**
Renta Bruta Local Oficina	670.708	684.122	560.693	449.509	458.499	467.669
Renta Bruta Garajes	21.596	21.433	21.271	14.464	14.754	15.049
Renta Media (€/m2)	11,10	11,32	9,28	7,44	7,59	7,74
Ocupacion Garajes (%)	97,30%	97,30%	97,30%	66,67%	100,00%	100,00%
Ocupación Locales Oficina (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Inflación Estimada		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento de la Renta		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
COSTES TOTALES como porcentaje de la Renta Bruta	5,50%	5,50%	6,74%	8,53%	8,53%	8,53%
COSTES TOTALES	**38.077**	**38.837**	**39.200**	**39.595**	**40.387**	**41.195**
Seguro	3.000	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312
Gastos de comercialización alquileres						
Honorarios de realquileres						
Gastos No recuperables						
Honorarios de gestión	2.077	2.117	1.746	1.392	1.420	1.448
Impuestos a la Propiedad						
Basuras y resíduos						
Impuestos de la propiedad (IBI y Basuras) de unidades vacías	33.000	33.660	34.333	35.020	35.720	36.435
Cargos por servicios no recuperables						
Cargos por servicios en unidades vacías						
Otros Gastos (Contingencias)						
Ingresos Netos Operativos (NOI)	**654.227**	**666.718**	**542.764**	**424.378**	**432.865**	**441.523**
Valor Terminal						**7.358.712**
Running Yield (NOI/Price of Property)	8,36%	8,52%	6,93%	8,78%	8,96%	9,14%
CapEx	**5.000**		**1.500.000**	**1.500.000**		
CapEx Inversión			1.500.000	1.500.000		
CapEx Mantenimiento	5.000					
Tenant Incentives						
FLUJO de CAJA LIBRE	**649.227**	**666.718**	**-957.236**	**-1.075.622**	**432.865**	**7.800.235**

VALOR ESTIMADO de MERCADO **4.832.312 €**

Tasa de Descuento Estimada (ke)	**8,00%**
Exit Yield	**6,00%**

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO TERRENOS SECTOR S-6 - DUEÑAS

PROMOCION EDIFICIO INDUSTRIAL	
AMBITO	57.995,00 m²s
SUPERFICIE SOLAR	0,00 m²s
SUPERFICIE EDIFICABLE	25.000,00 m²c
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	**25.000,00 m²c**
PRECIO MEDIO VENTA NAVES	790,00 €/m²c
PRECIO MEDIO TOTAL	**500,00 €/m²c**
COSTE CONSTRUCCION NAVES	500,00 €/m²c
COSTE DE CONSTRUCCION	,

CRONOGRAMA PREVISTO TIEMPOS / PERÍODO	ANUAL TOTALES	01/01/2022 1	01/01/2023 2	01/01/2024 3	01/01/2025 4	01/01/2026 5	01/01/2027 6	01/01/2028 7	01/01/2029 8	01/01/2030 9
PROY.URB + PROY.REPARCELACION + INSCRIPCIÓN		20%	20%	20%	20%	20%				
URBANIZACIÓN							50%	50%	0%	
EDIFICACIÓN									100%	
VENTA EDIFICABILIDAD									75%	25%
COSTES URBANÍSTICOS										
Estudios Técnicos y Honorarios. Proy.Urb+Proy.Reparcelación	115.990 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €				
Tasas Urbanística	73.074 €					73.074 €				
Costes de Ejecución Urbanización	1.826.843 €	- €	- €	- €	- €	- €	913.421 €	913.421 €		
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	2.015.906 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	96.272 €	913.421 €	913.421 €		
COSTES EJECUCIÓN EDIFICACIÓN	**12.500.000 €**								12.500.000 €	
Honorarios Proyectos + Dirección Obras	551.471 €							386.029 €	165.441 €	
Licencias Obras	420.168 €							420.168 €		
Licencia 1ª Ocupación	52.521 €								52.521 €	
Control de Calidad	26.261 €								26.261 €	
Seguro T.R.C y RC	26.261 €								26.261 €	
Seguro Decenal - NO	- €									
Gastos Promoción	210.084 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	
Costes Fiscales- Notario- Registro	183.824 €								137.868 €	45.956 €
COSTES NECESARIOS CONSTRUCCION	1.470.588 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	26.261 €	832.458 €	434.611 €	45.956 €
Financiación										
Coste comercialización Promoción	246.875 €								185.156 €	61.719 €
COSTES DE VENTAS										
Venta de OFICINAS										
N° NAVES vendidas/precio medio NAVES									1 €	0 €
INGRESOS POR VENTAS	19.750.000 €								14.812.500 €	4.937.500 €
INGRESO HASTA ENTREGA NAVES									3.925.313 €	1.308.438 €
INGRESO SUBROGACIÓN (resto hata 100%)									10.887.188 €	3.629.063 €
Ingresos flujo de caja									3.925.313 €	1.308.438 €
MARGEN OPERACIONAL sin financiación		- 49.459 €	- 49.459 €	- 49.459 €	- 49.459 €	- 122.532 €	- 939.682 €	- 1.745.879 €	3.305.545 €	1.200.763 €

VAN DINAMICO	**123.857,79 €**
TASA de DESCUENTO	**16,00%**
TASA DESCUENTO ANUAL	**16,00%**

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO - TERRENOS SECTOR S-15 - DUEÑAS

PROMOCION EDIFICIO INDUSTRIAL S-15	
AMBITO	421.207,00 m²s
SUPERFICIE SOLAR	0,00 m²s
SUPERFICIE EDIFICABLE	155.415,81 m²c
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	**155.415,81 m²c**
PRECIO MEDIO VENTA NAVES	700,00 €/m²c
PRECIO MEDIO TOTAL	**500,00 €/m²c**
COSTE CONSTRUCCION NAVES	425,00 €/m²c
COSTE DE CONSTRUCCION	

CRONOGRAMA PREVISTO TIEMPOS / PERÍODO	ANUAL TOTALES	01/01/2022 1	01/01/2023 2	01/01/2024 3	01/01/2025 4	01/01/2026 5	01/01/2027 6	01/01/2028 7	01/01/2029 8	01/01/2030 9
PROY.URB + PROY.REPARCELACION + INSCRIPCIÓN		25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%
URBANIZACIÓN		0%	0%	0%	0%	30%	30%	40%	0%	0%
EDIFICACIÓN		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100,00%	0,00%
VENTA EDIFICABILIDAD		0%	0%	0%	0%	0%	0,00%	0,00%	75,00%	25,00%
COSTES URBANÍSTICOS										
Estudios Técnicos y Honorarios. Proy.Urb+Proy.Reparcelación	842.414 €	210.604 €	210.604 €	210.604 €	210.604 €					
Tasas Urbanística	530.721 €					530.721 €				
Costes de Ejecución Urbanización	13.268.021 €					3.980.406 €	3.980.406 €	5.307.208 €		
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	14.641.155 €	210.604 €	210.604 €	210.604 €	210.604 €	4.511.127 €	3.980.406 €	5.307.208 €		
COSTES EJECUCIÓN EDIFICACIÓN	**66.051.719 €**								66.051.719 €	
Honorarios Proyectos + Dirección Obras	2.914.046 €							2.039.833 €	2.914.046 €	
Licencias Obras	2.220.226 €							2.220.226 €		
Licencia 1ª Ocupación	277.528 €								277.528 €	
Control de Calidad	138.764 €								138.764 €	
Seguro T.R.C y RC	138.764 €								138.764 €	
Seguro Decenal - NO	- €									
Gastos Promoción	1.110.113 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €
Costes Fiscales- Notario- Registro	971.349 €								728.512 €	242.837 €
COSTES NECESARIOS CONSTRUCCION	7.770.791 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	123.346 €	4.383.404 €	4.320.960 €	366.183 €
Financiación										
Coste comercialización Promoción	1.359.888 €								1.019.916 €	339.972 €
COSTES DE VENTAS										
TOTAL COSTES										
Venta de OFICINAS										
N° NAVES vendidas/precio medio NAVES										
INGRESOS POR VENTAS	108.791.067 €								81.593.300 €	27.197.767 €
INGRESO HASTA ENTREGA NAVES									28.557.655 €	9.519.218 €
INGRESO SUBROGACIÓN (resto hata 100%)									53.035.645 €	17.678.548 €
TOTAL INGRESOS POR VENTAS										
Ingresos flujo de caja									28.557.655 €	9.519.218 €
MARGEN OPERACIONAL sin financiación		- 333.949 €	- 333.949 €	- 333.949 €	- 333.949 €	- 4.634.473 €	- 4.103.752 €	- 9.690.612 €	23.216.778 €	8.813.063 €

VAN DINAMICO	**1.144.968,06 €**
TASA de DESCUENTO	**16,00%**
TASA DESCUENTO ANUAL	**16,00%**

CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES:

No se ha realizado investigación pormenorizada ni comprobaciones, y tampoco se nos ha facilitado informe medioambiental relativo a los terrenos valorados. En concreto y sin que conlleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, durante la realización de la inspección de los terrenos no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

El supuesto de considerar los terrenos libres de contaminación se ha tomado en la estimación del valor de los activos. En este ámbito no hay que recomendar ninguna acción al respecto.

Teniendo en cuenta toda la información recogida en el presente Informe, nuestra opinión de VALOR DE MERCADO de los activos identificados en el mismo es de:

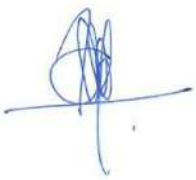
VALOR DE MERCADO:

72.627.000 €

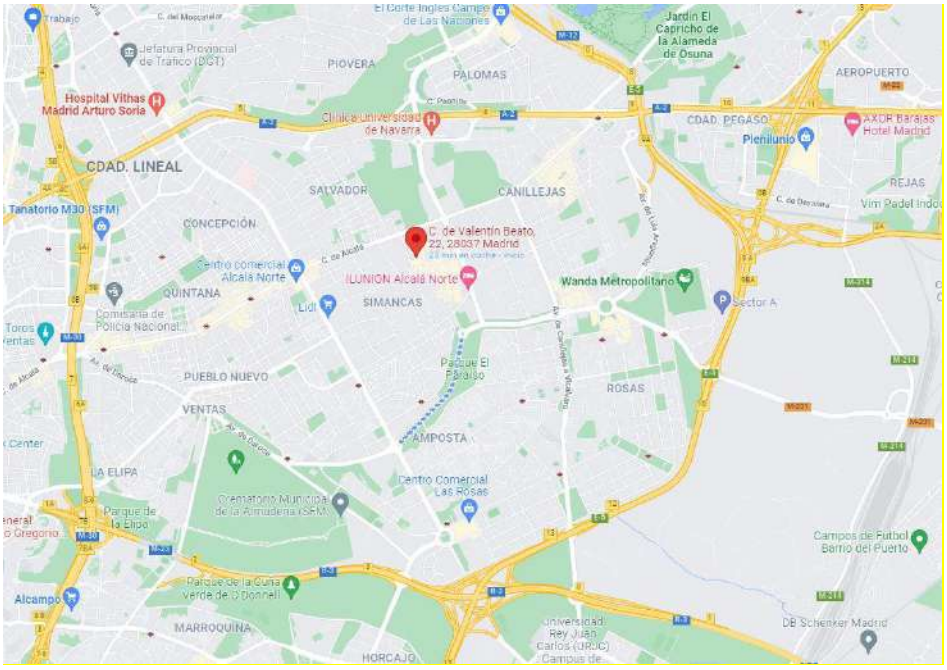
(SETENTA Y DOS MILLONES, SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL EUROS).

Los inmuebles han sido valorados individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

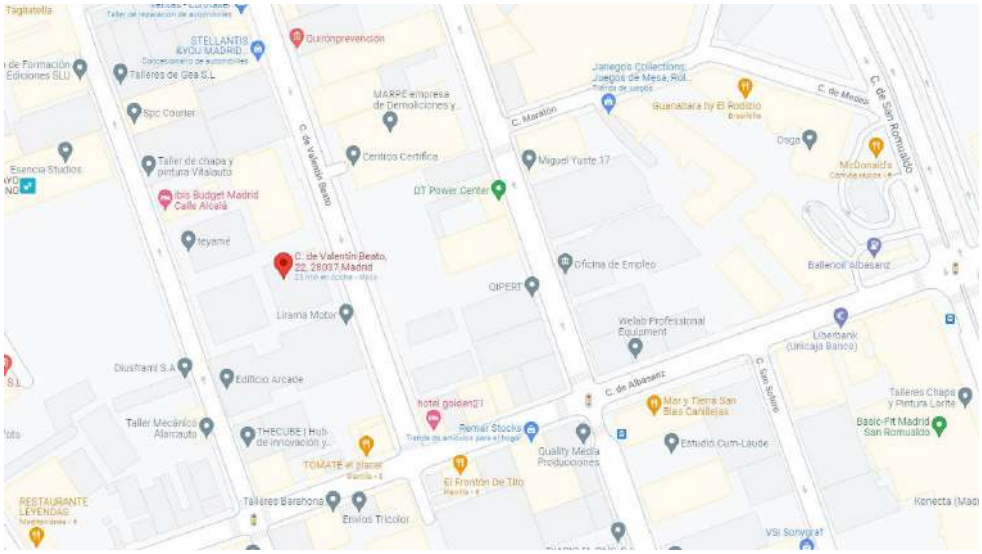
La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa propiedad del solicitante se oferta de forma simultánea en el mercado.

Director Departamento RICS	VALORADOR	REPRESENTANTE LEGAL DE GLOVAL Valuation, S.A.U.
		
José María García Pérez. MRICS, rv 6686753 Economista, MBA	José María Castillo Pasquau MRICS, rv 6828800 Arquitecto Técnico COAATM	Presidente: Antolín Arquillo Aguilera Ing. Caminos, Canales y Puertos. FRICS - 1264093. Col. nº 24689 del CICCyP

V.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO



V.2.- PLANO DE SITUACIÓN



V.3.- RENT ROLL APORTADO



Rent Roll Edificio c/Valentín Beato 22 - Diciembre 2021

V.4.- VISTAS AÉREAS



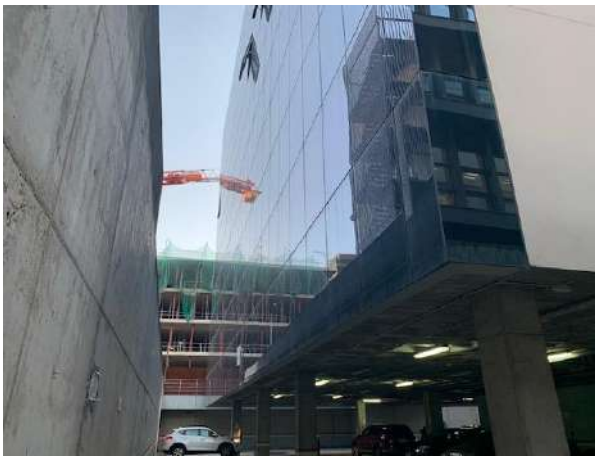


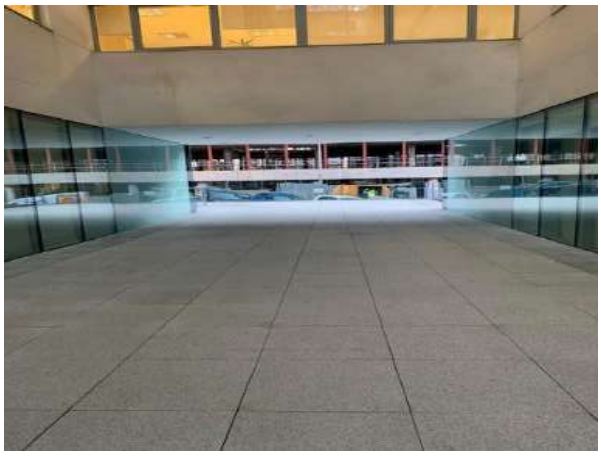
V.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 11 de enero de 2022















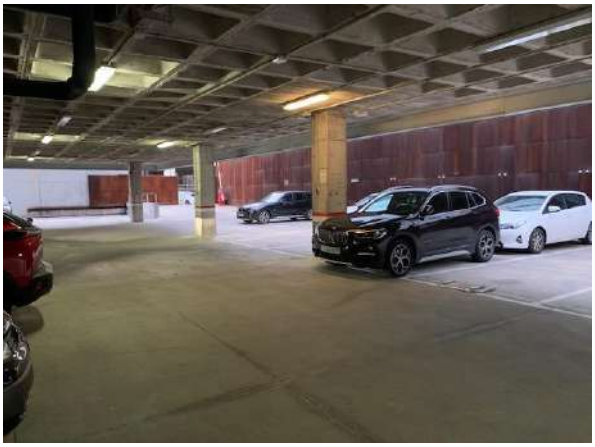




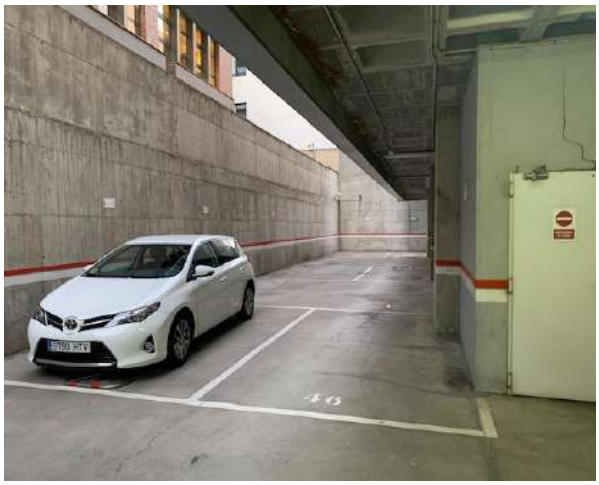










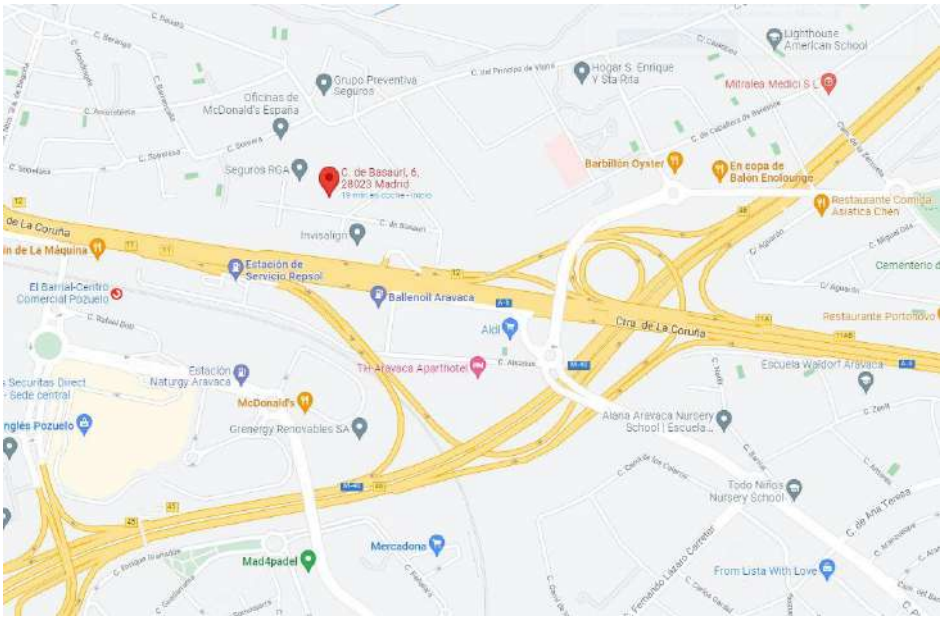




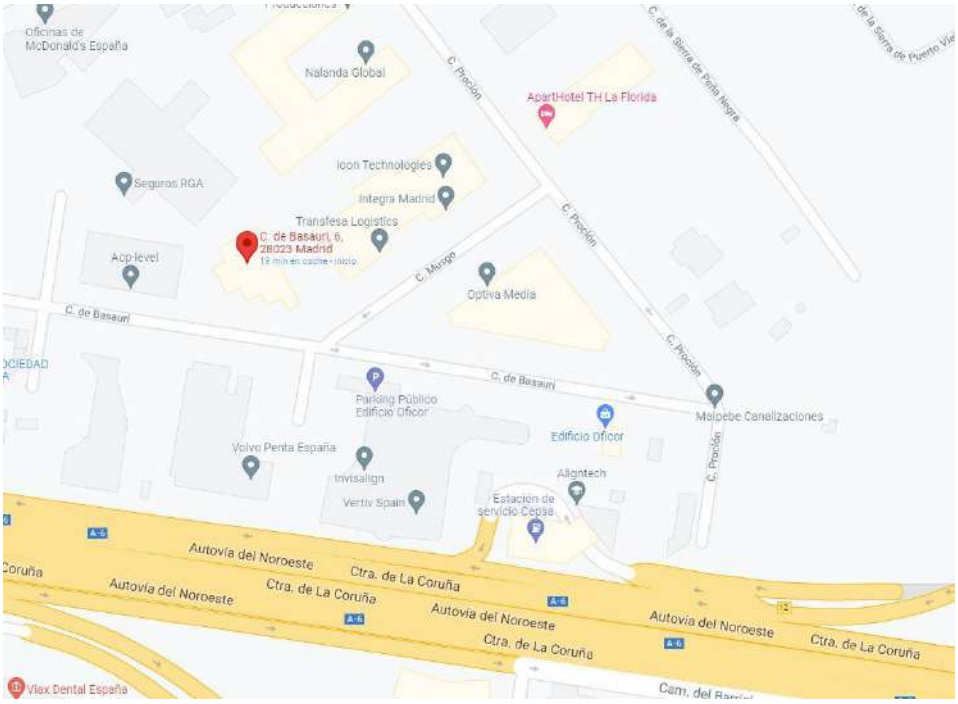




VI.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO



VI.2.- PLANO DE SITUACIÓN

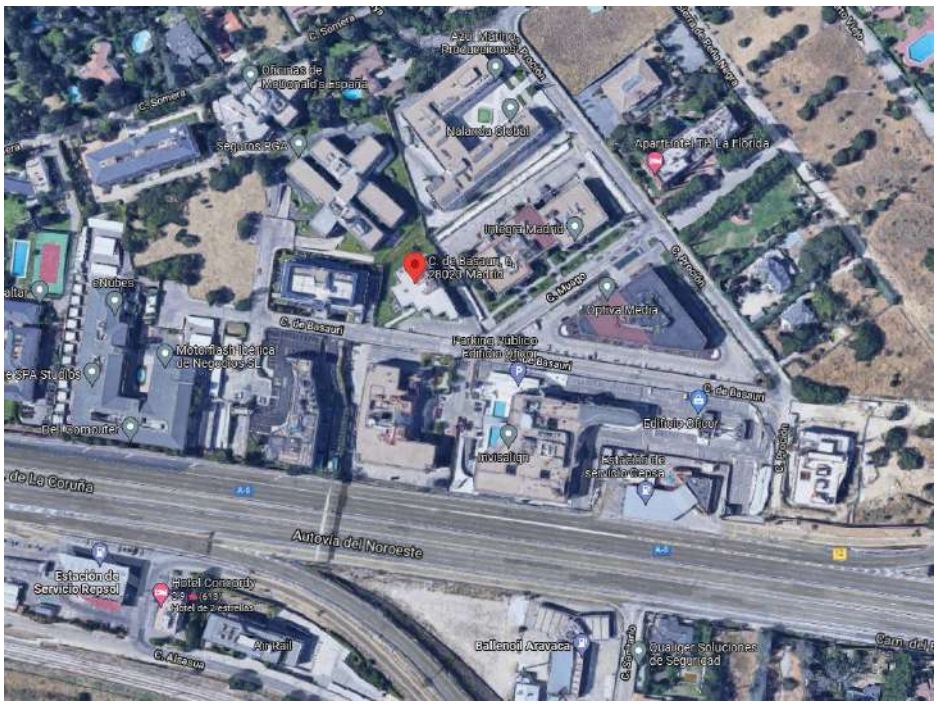


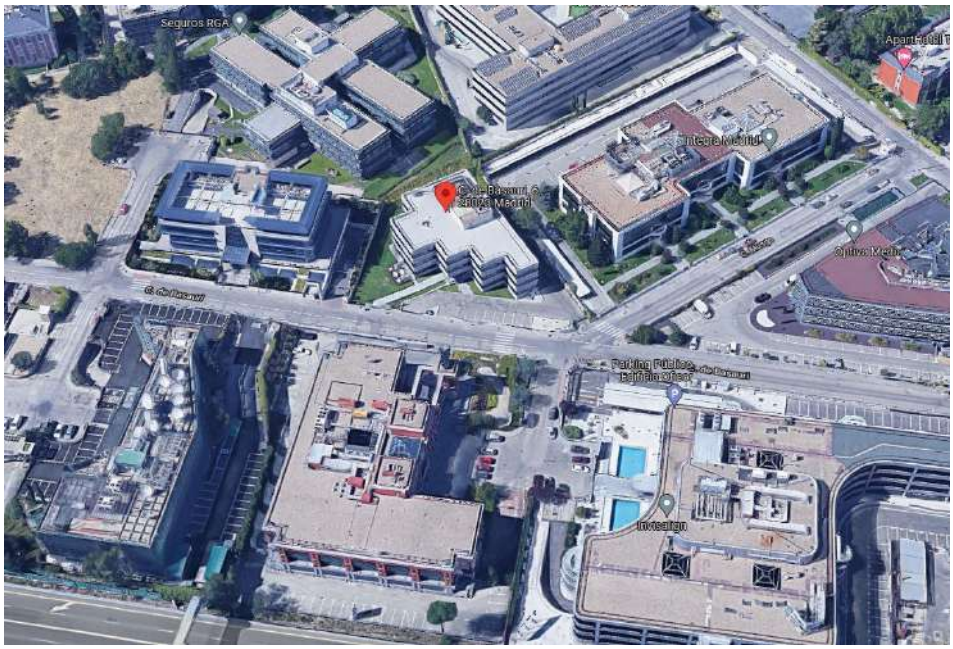
VI.3.- RENT ROLL APORTADO

Rent Roll Edificio c/Basauri 6 - Diciembre 2021

Inquilino	Planta	Zona	Uso	Superficie (m2)	Nº Plazas	Nº Otros	Renta Mensual (€)	Renta €/m2/mes	Renta €/plaza/mes	Renta Anual (€)	Inicio Contrato	Fin de Contrato	Fecha 1ª Opción Salida	No Recup
WHITE CARD DEALERS (TENTO)	Planta Baja	Oficina 1	Comercial	140,49		1	1.271,28	9,05		15.255,36	14/05/2015	14/05/2025	30/06/2024	(6)
	Planta Baja	Terraza Exterior	Comercial				127,12			1.526,44				
DURST IBERIA	Planta Primera	Oficina 1	Oficina	313,57			3.110,62	9,92		37.327,38	28/07/2012	28/07/2022		
	Sótano	18 a 24, y 65	Parking		8		785,35		88,17	9.424,17				
	Sótano	16 y 17	Parking		2		0,00		0,00	0,00				
	Sótano	Almacén 1	Otros			1	158,89			1.906,69				
ADVANCE RADAR TECH.	Planta Primera	Oficina 2	Oficina	293,46			2.611,10	8,90		31.333,24	07/02/2017	07/02/2022		
	Sótano	13,14,32,33	Parking		4		334,98		83,74	4.019,74				
	Sótano	Almacén Sótano	Otros			1	201,01			2.412,10				
IAAS 365 S.L	Planta Primera	Oficina 3	Oficina	287,59			2.724,98	9,48		32.699,72	31/10/2017	31/10/2023	31/10/2023	
	Sótano	54, 59 y 64	Parking		3		272,16		90,72	3.265,92				
	Exterior	7,8,9 y 10	Parking		4		200,00		50,00	2.400,00	01/11/2021			
IZERTIS SL	Planta Segunda	Oficina 2	Oficina	293,46			2.662,27	9,07		31.947,23	01/11/2014	31/10/2026	31/10/2022	
	Sótano	28 a 31	Parking		4		302,40		75,60	3.628,80				
	Sótano	25, 26 y 27	Parking		3		226,80		75,60	2.721,60				
	Planta Segunda	Oficina 1	Oficina	313,57			2.844,71	9,07		34.136,48	01/11/2014	31/10/2026	31/10/2022	
	Sótano	40 a 47 y 53	Parking		9		680,40		75,60	8.164,80				
	Sótano	37,38 y 39	Parking		3		226,80		75,60	2.721,60				
	Planta Segunda	Oficina 3	Oficina	287,59			2.609,02	9,07		31.308,20	01/12/2018	31/10/2026	31/10/2022	
	Sótano	12,36 y 46 a 52	Parking		7		529,20		75,60	6.350,40				
	Planta Baja	Oficina 2	Oficina	234,77			2.129,83	9,07		25.558,00	01/11/2019	31/10/2026	31/10/2022	
	Planta Baja	Oficina 3	Oficina	381,87			3.464,32	9,07		41.571,80				
	Sótano	1 a 11, 15, 34, 35, 56, 58, 59, 60, 61 y 63	Parking		20		1.512,00		75,60	18.144,00				
			Oficina				1.420,95			17.051,34				
VACANT	Sótano	57 y 62 (motos)	Parking		2					0,00				
	Sótano	Almacén 2	Otros			1				0,00				
	Exterior	Plazas 1 a 10	Parking		6					0,00				
Totales				**2.546,37**	**75**	**4**	**30.406,18**			**364.874,11**				
Ocupado [1]		Oficinas, comercial, otros		2.546,37	67		25.336,09	9,95		304.033,08				
		Parking					5.070,09		76,90	60.841,03				

VI.4.- VISTAS AÉREAS





VI.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 17 de enero de 2022















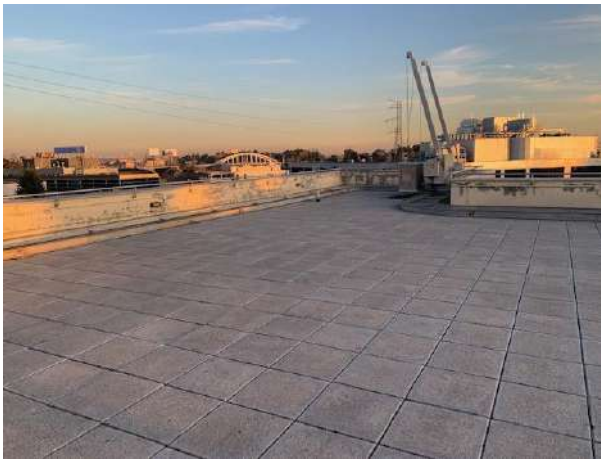


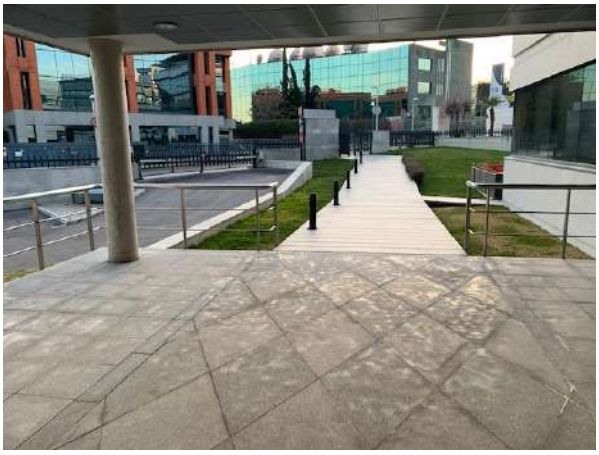


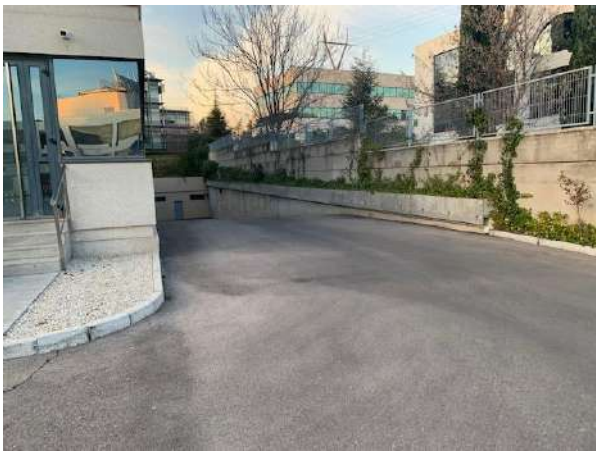

IaaS365



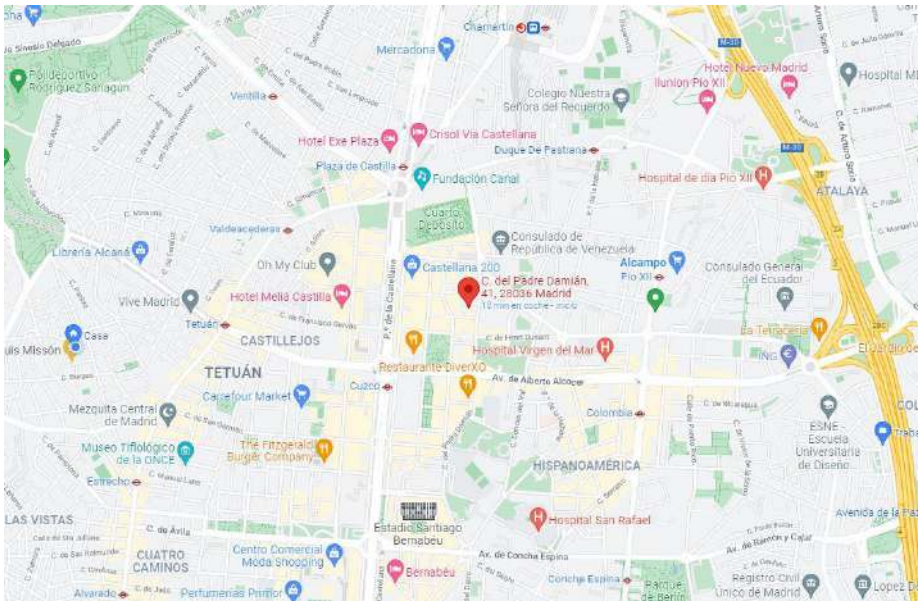




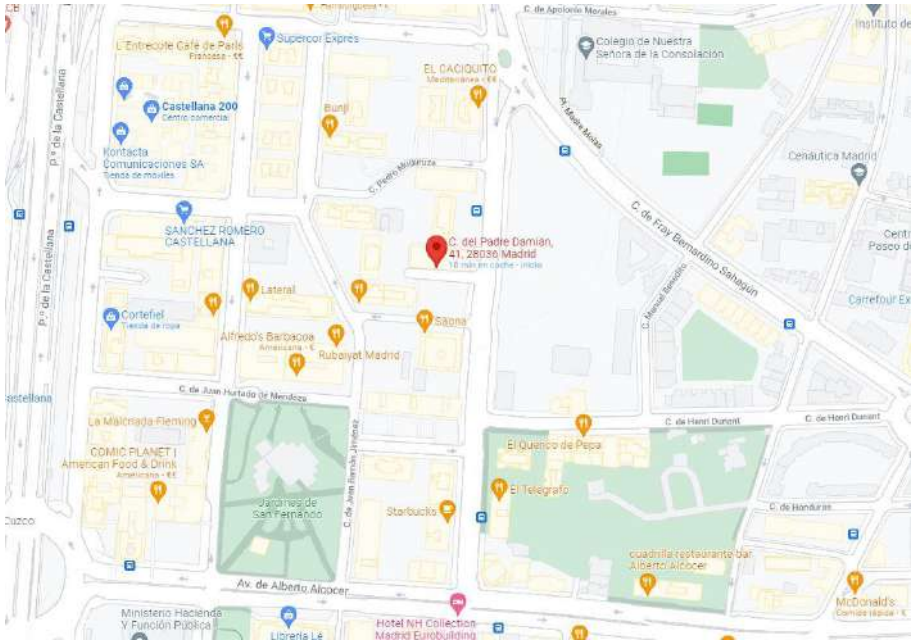





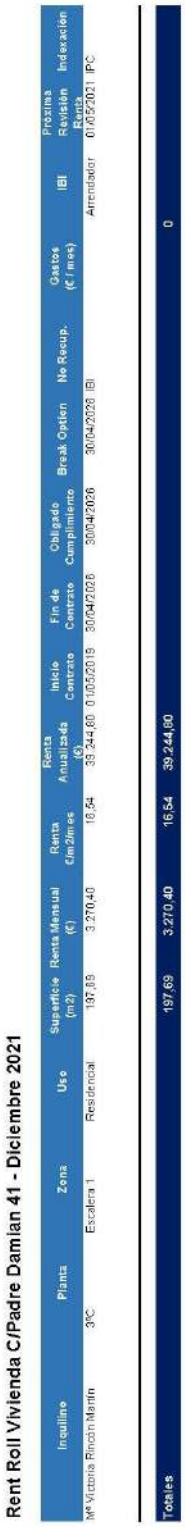
VII.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO



VII.2.- PLANO DE SITUACIÓN



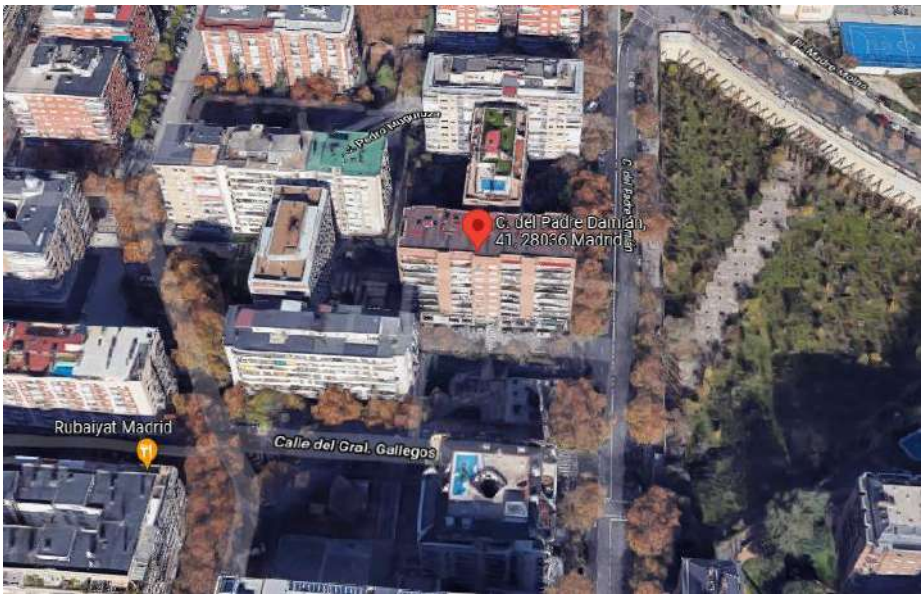
VII.3.- RENT ROLL APORTADO

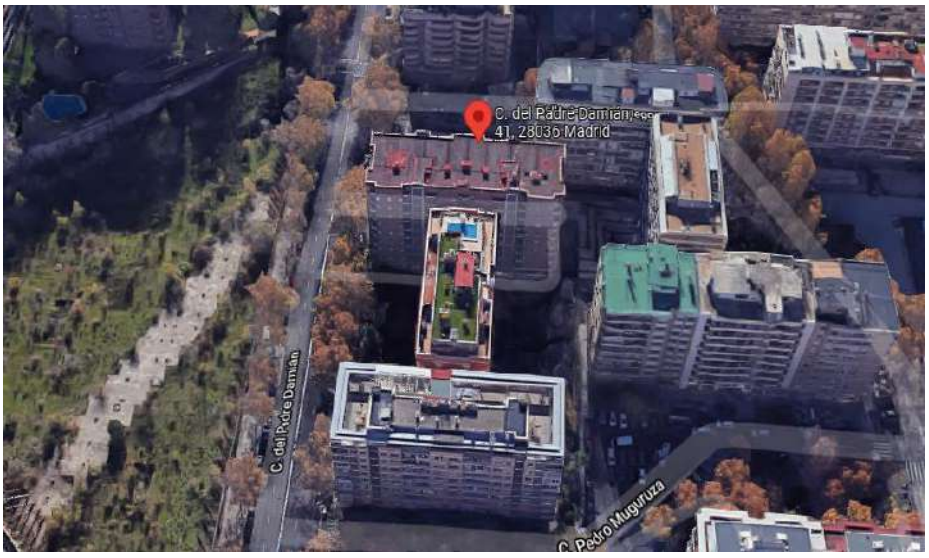


Rent Roll Vivienda C/Padre Damian 41 - Diciembre 2021

Inquilino	Planta	Zona	Uso	Superficie (m2)	Renta Mensual (€)	Renta €/m2/mes	Renta Anualizada (€)	Inicio Contrato	Fin de Contrato	Obligado Cumplimiento	Break Option	No Recup.	Gastos (€ / mes)	IBI	Proxima Revision	Indexacion
Mª Victoria Rincón Martín	3ºC	Escalera 1	Residencial	197,69	3.270,40	16,54	39.244,80	01/05/2018	30/04/2026	30/04/2026	30/04/2023	IBI		Arrendador	01/05/2021	IPC
Totales				197,69	3.270,40	16,54	39.244,80						0			

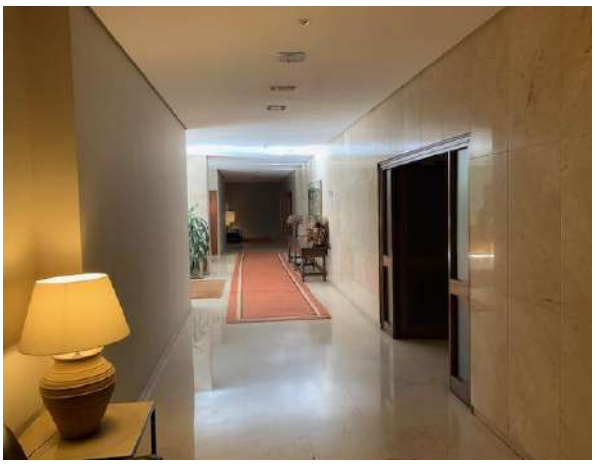
VII.4.- VISTAS AÉREAS





VII.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 7 de enero de 2022















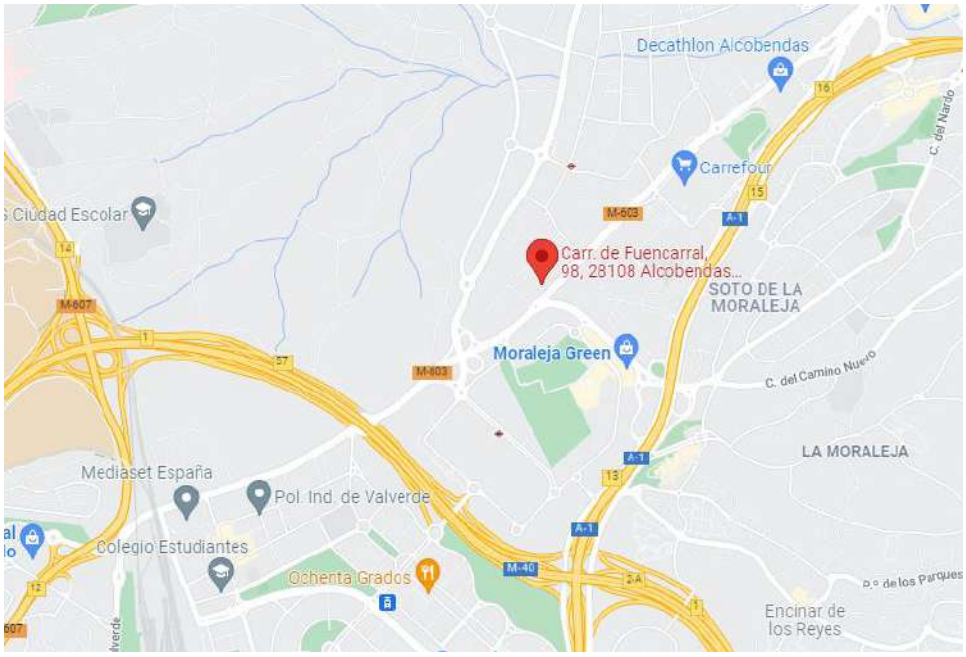








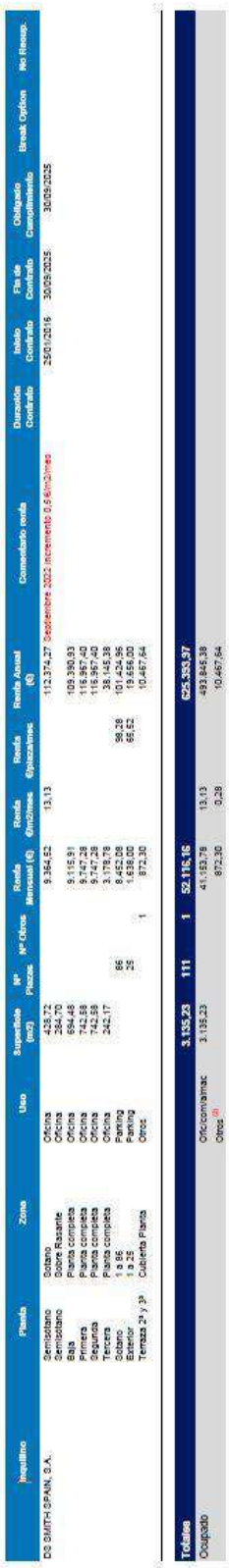
VIII.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO



VIII.2.- PLANO DE SITUACIÓN



VIII.3.- RENT ROLL APORTADO



Inquilino	Planta	Zona	Uso	Superficie (m2)	Nº Plazas	Nº Otros	Renta Mensual (€)	Renta €/m2/mes	Renta €/plaza/mes	Renta Anual (€)	Comentario renta	Duración Contrato	Inicio Contrato	Fin de Contrato	Obligado Cumplimiento	Break Option	No Resup.
D3 SMITH-GPAIN, S.A.	Semisótano	Sotano	Oficina	438,72			9.364,52	13,13		112.374,27	Diciembre 2022 incremento 0,5 €/m2/mes		25/01/2016	30/09/2025	30/09/2025		
	Semisótano	Sobre Rasante	Oficina	384,70													
	Baja	Planta completa	Oficina	644,48			9.115,91			109.390,93							
	Primera	Planta completa	Oficina	742,38			9.747,38			116.968,43							
	Segunda	Planta completa	Oficina	742,38			9.747,38			116.967,40							
	Tercera	Planta completa	Oficina	242,17			3.178,78			38.145,38							
	Sotano	1 a 86	Parking		86		8.452,08		98,28	101.424,96							
	Exterior	1 a 25	Parking		25		1.638,00		65,52	19.656,00							
	Terraza 2ª y 3ª	Cubierta Planta	Otros			1	872,30			10.467,64							
Totales				**3.135,23**	**111**	**1**	**52.116,36**			**625.333,37**							
Ocupado			Oficina/almac	3.135,23			41.183,78	13,13		493.845,38							
			Otros (2)				872,30	0,28		10.467,64							

VIII.4.- VISTAS AÉREAS





VIII.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 13 de enero de 2022







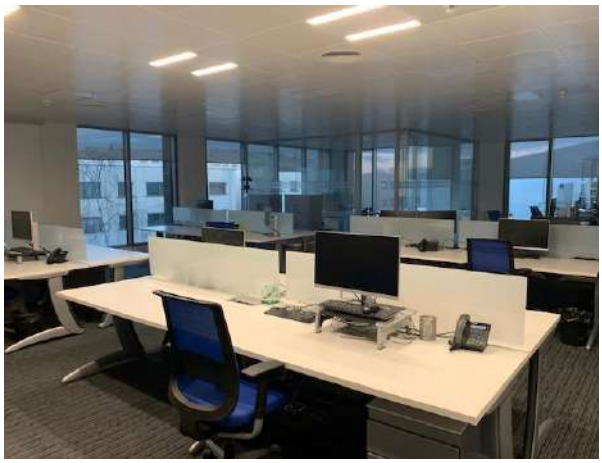








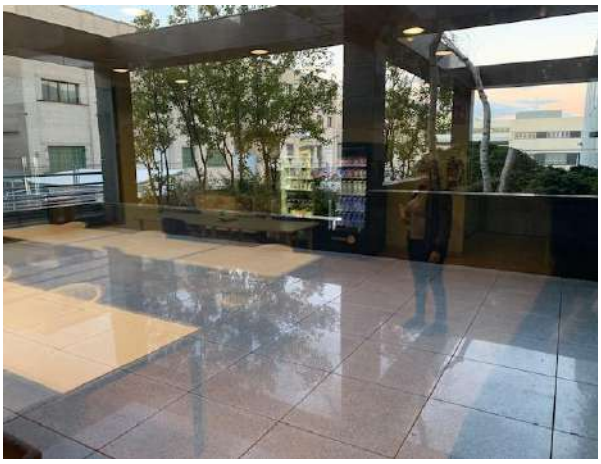


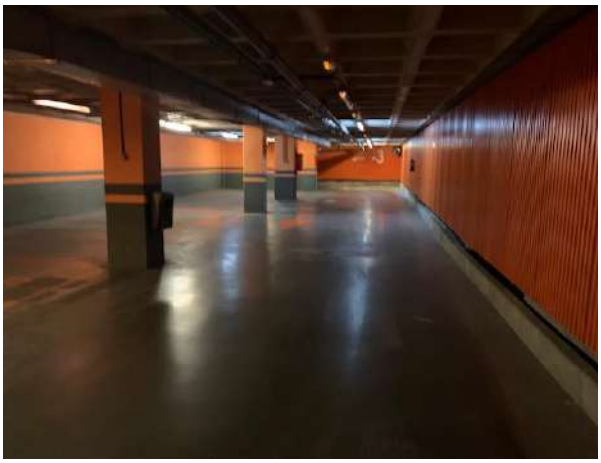




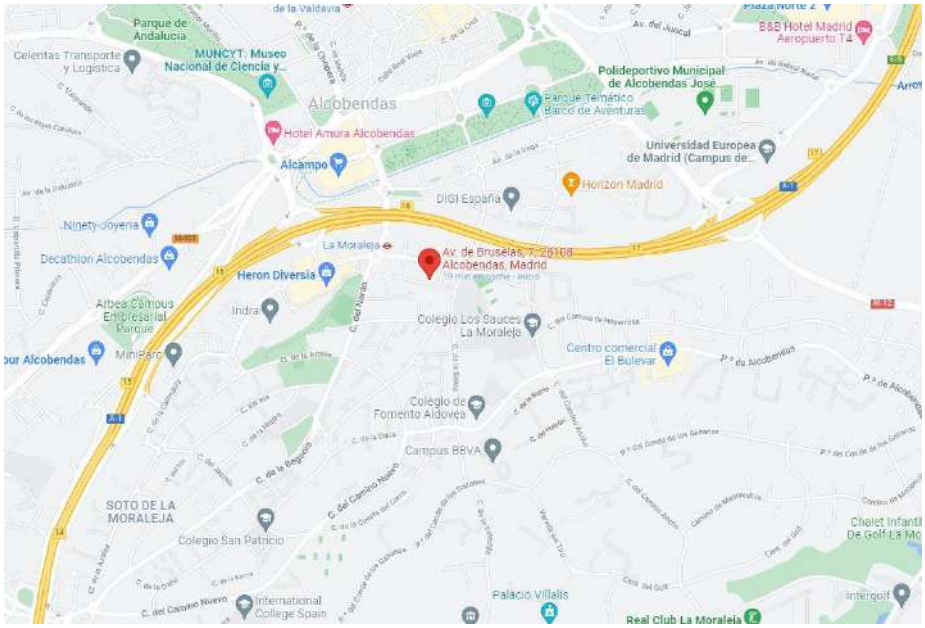




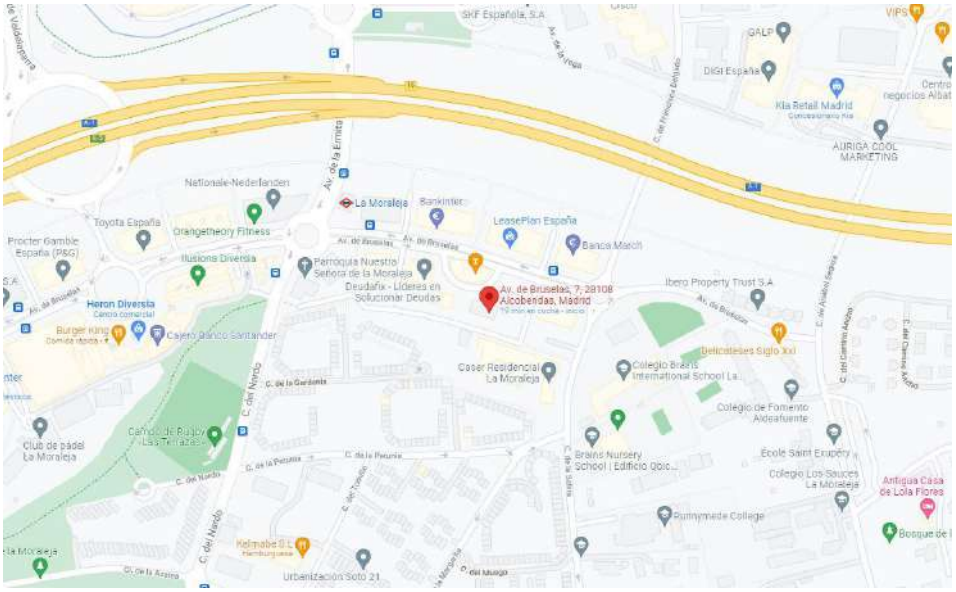




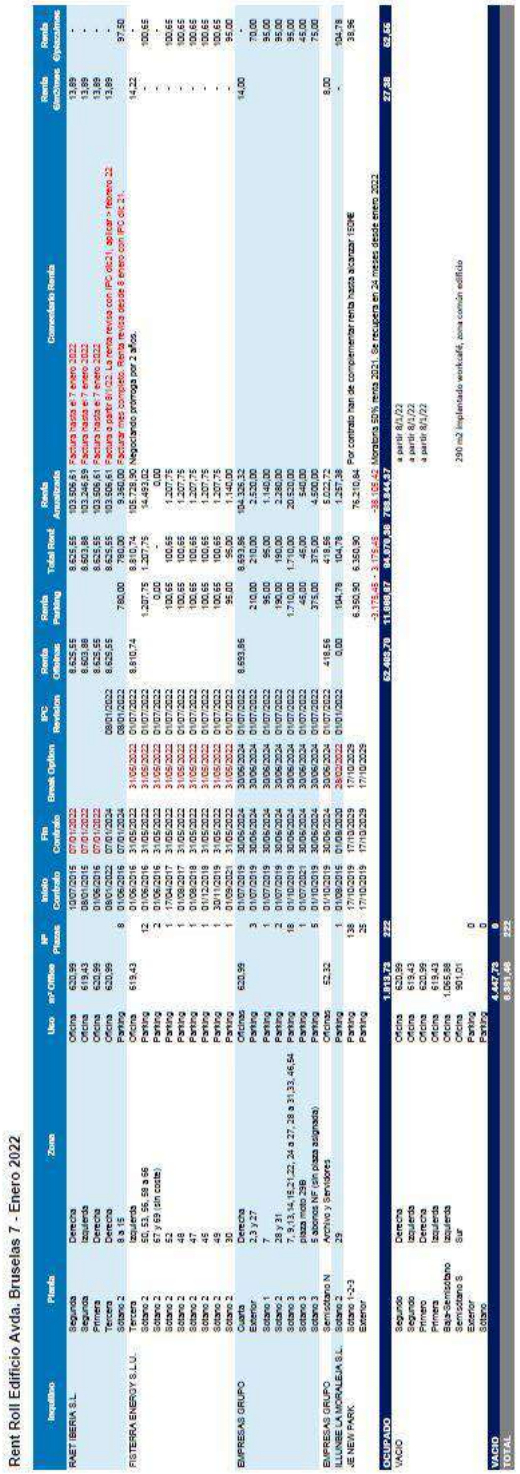
IX.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO



IX.2.- PLANO DE SITUACIÓN



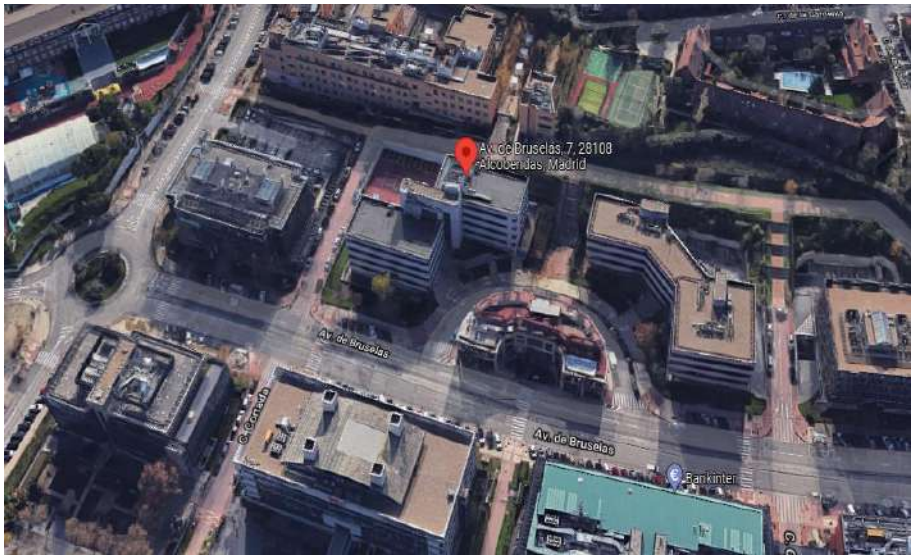
IX.3.- RENT ROLL APORTADO

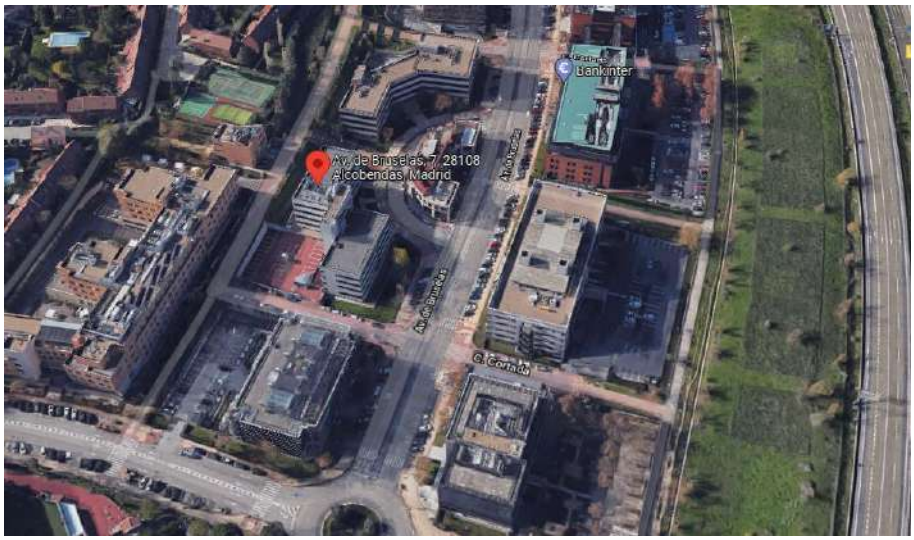


Rent Roll Edificio Avda. Bruselas 7 - Enero 2022

Inquilino	Planta	Zona	Uso	m² Oficina	Nº Plazas	Inicio Contrato	Fin Contrato	Break Option	IPC Revision	Renta Oficinas	Renta Parking	Total Renta	Renta Anualizada	Comentario Renta	Renta €/m²/mes	Renta €/plaza/mes
RAET IBERIA S.L.	Segunda	Derecha	Oficina	620,99		10/07/2015	07/01/2022			8.625,55		8.625,55	103.506,61	Factura hasta el 7 enero 2022	13,89	-
	Segunda	Izquierda	Oficina	619,43		08/01/2015	07/01/2022			8.603,88		8.603,88	103.246,59	Factura hasta el 7 enero 2022	13,89	-
	Primera	Derecha	Oficina	620,99		01/05/2016	07/01/2022			8.625,55		8.625,55	103.506,61	Factura hasta el 7 enero 2022	13,89	-
	Tercera	Derecha	Oficina	620,99		08/07/2022	07/01/2024		08/01/2022	8.625,55		8.625,55	103.506,61	Factura a partir 8/1/22. La renta revisa con IPC dic21 aplicar a febrero 22	13,89	-
	Sótano 2	9 a 15	Parking		8	01/05/2016	07/01/2024		08/01/2022		780,00	780,00	9.360,00	Aplicar mes completo. Renta revisa desde 8 enero con IPC dic 21.		97,50
FISTERRA ENERGY S.L.U.	Tercera	Izquierda	Oficina	619,43		01/05/2016	31/05/2022	31/05/2022	01/07/2022	8.610,74		8.610,74	103.328,90	Negociando prórroga por 3 años.	14,22	-
	Sótano 2	50, 53, 56, 59 a 66	Parking		12	01/05/2016	31/05/2022	31/05/2022	01/07/2022		1.207,75	1.207,75	14.493,00		-	100,65
	Sótano 2	67 y 69 (sin coste)	Parking		2	01/05/2016	31/05/2022	31/05/2022	01/07/2022		0,00	0,00	-		-	-
	Sótano 2	52	Parking		1	17/04/2017	31/05/2022	31/05/2022	01/07/2022		100,65	100,65	1.207,75		-	100,65
	Sótano 2	48	Parking		1	01/08/2017	31/05/2022	31/05/2022	01/07/2022		100,65	100,65	1.207,75		-	100,65
	Sótano 2	47	Parking		1	01/08/2018	31/05/2022	31/05/2022	01/07/2022		100,65	100,65	1.207,75		-	100,65
	Sótano 2	46	Parking		1	01/12/2018	31/05/2022	31/05/2022	01/07/2022		100,65	100,65	1.207,75		-	100,65
	Sótano 2	45	Parking		1	01/12/2018	31/05/2022	31/05/2022	01/07/2022		100,65	100,65	1.207,75		-	100,65
	Sótano 2	30	Parking		1	01/03/2019	31/05/2022	31/05/2022	01/07/2022		95,00	95,00	1.140,00		-	95,00
EMPRESAS GRUPO	Cuarta	Derecha	Oficinas	620,99		01/07/2019	30/06/2024	30/06/2024	01/07/2022	8.693,86		8.693,86	104.326,32		14,00	-
	Exterior	2,3 y 27	Parking		3	01/07/2019	30/06/2024	30/06/2024	01/07/2022		210,00	210,00	2.520,00			70,00
	Sótano 1	7	Parking		1	01/07/2019	30/06/2024	30/06/2024	01/07/2022		95,00	95,00	1.140,00			95,00
	Sótano 2	28 y 31	Parking		2	01/07/2019	30/06/2024	30/06/2024	01/07/2022		190,00	190,00	2.280,00			95,00
	Sótano 3	7, 9,13,14,18,21,22, 24 a 27, 28 a 31,33, 46,54	Parking		18	01/10/2019	30/06/2024	30/06/2024	01/07/2022		1.710,00	1.710,00	20.520,00			95,00
	Sótano 3	plaza moto 29B	Parking		1	01/07/2021	30/06/2024	30/06/2024	01/07/2022		45,00	45,00	540,00			45,00
	Sótano 3	5 bicis (sin plaza asignada)	Parking		5	01/10/2019	30/06/2024	30/06/2024	01/07/2022		375,00	375,00	4.500,00			75,00
EMPRESAS GRUPO	Semisótano N	Archivo y Servidores	Oficinas	52,32		01/10/2019	30/06/2024	30/06/2024	01/07/2022	418,56		418,56	5.022,72		8,00	
ILLUNBE LA MORALEJA S.L.	Sótano 2	29	Parking		1	01/09/2016	01/09/2026	28/02/2022	01/01/2022	0,00	104,79	104,79	1.257,38		-	104,79
JE NEW PARK	Sótano 1-2-3		Parking		138	17/10/2019	17/10/2029	17/10/2029			6.350,90	6.350,90	76.210,84	Por contrato han de complementar renta hasta alcanzar 150M€		38,96
	Exterior		Parking		25	17/10/2019	17/10/2029	17/10/2029								
OCUPADO				1.113,75	222					62.405,70	11.600,67	68.170,38	793.844,57		27,88	68,45
VACIO	Segunda	Derecha	Oficina	620,99										a partir 8/1/23		
	Segunda	Izquierda	Oficina	619,43										a partir 8/1/23		
	Primera	Derecha	Oficina	620,99										a partir 8/1/23		
	Primera	Izquierda	Oficina	619,43												
	Baja-Semisótano	Izquierda	Oficina	1.066,88												
	Semisótano S	Sur	Oficina	901,01										290 m2 implantado workcafé, zona común edificio		
	Exterior		Parking		0											
	Sótano		Parking		0											
VACIO				4.447,73	0											
TOTAL				5.561,48	222											

IX.5.- VISTAS AÉREAS





IX.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 13 de enero de 2022



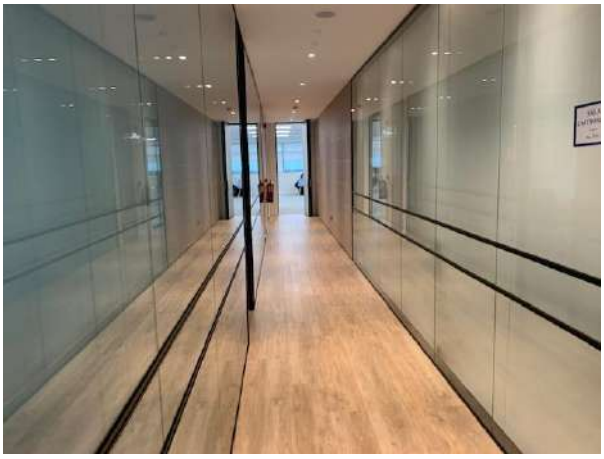
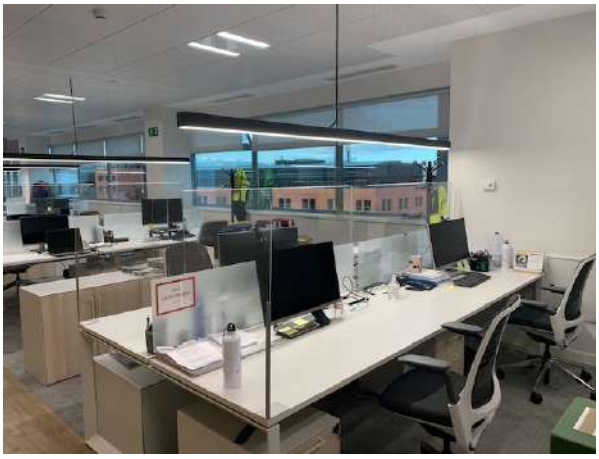




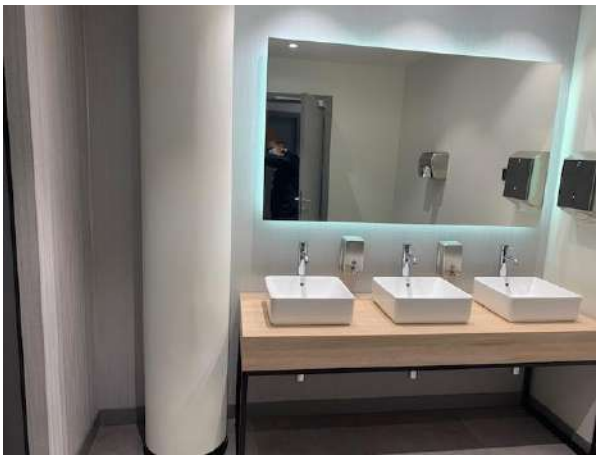




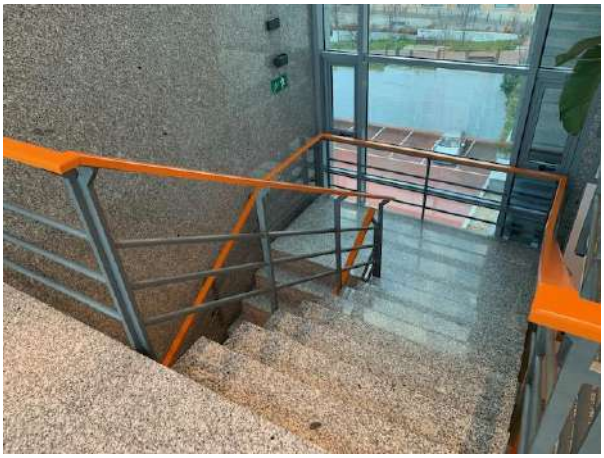




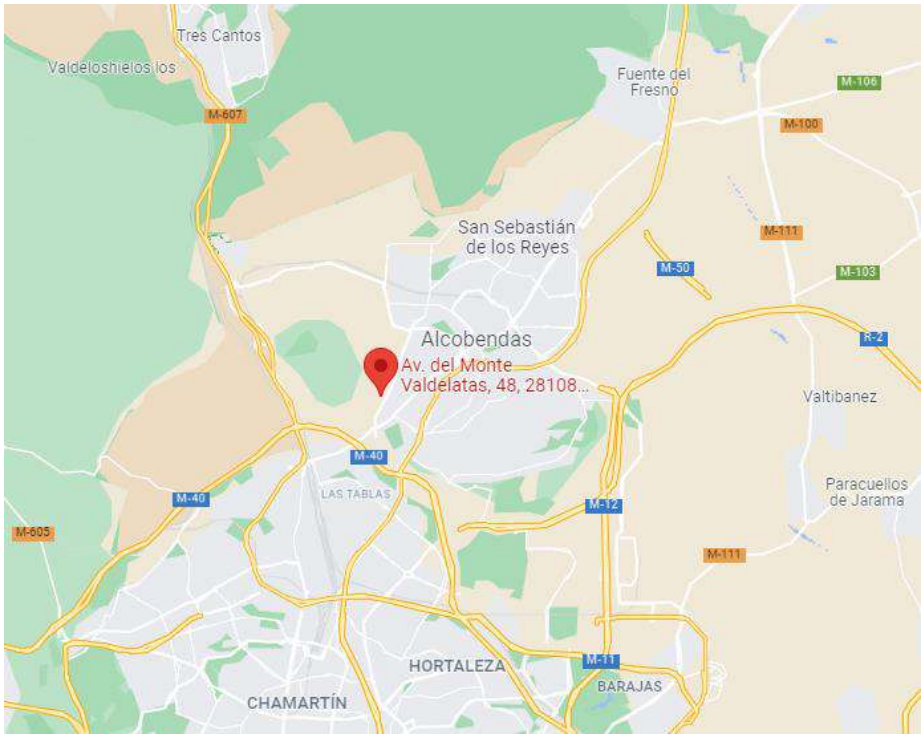




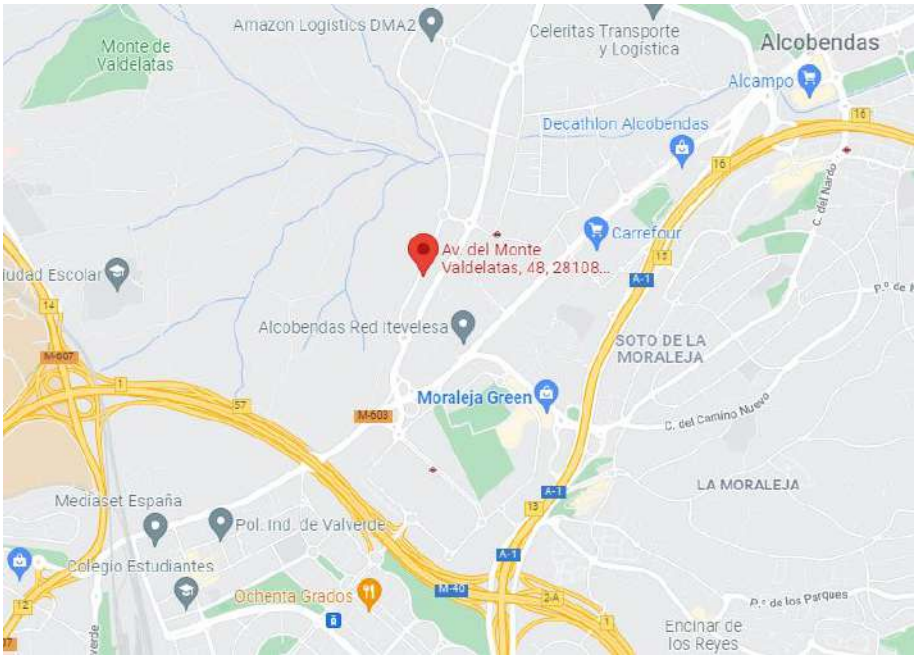




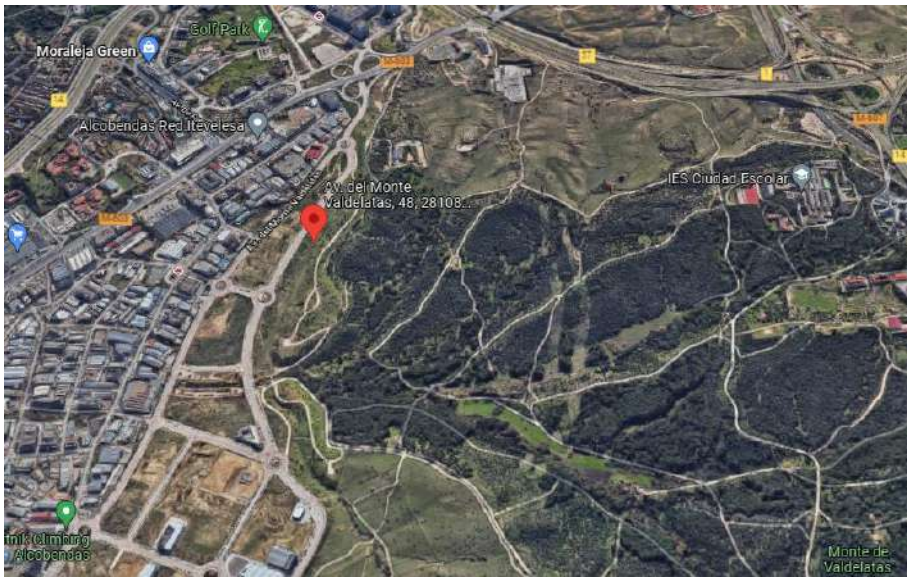

X.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO

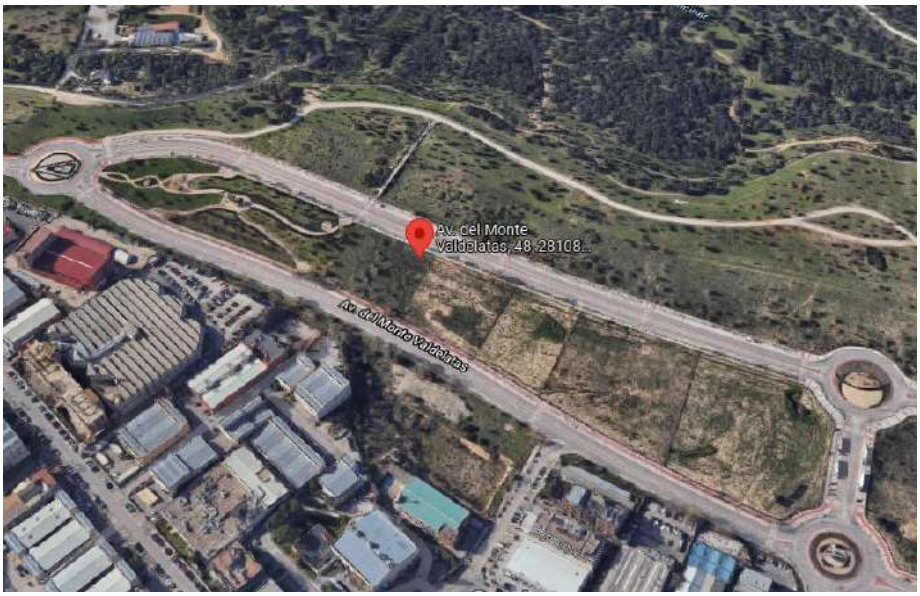


X.2.- PLANO DE SITUACIÓN



X.3.- VISTAS AÉREAS





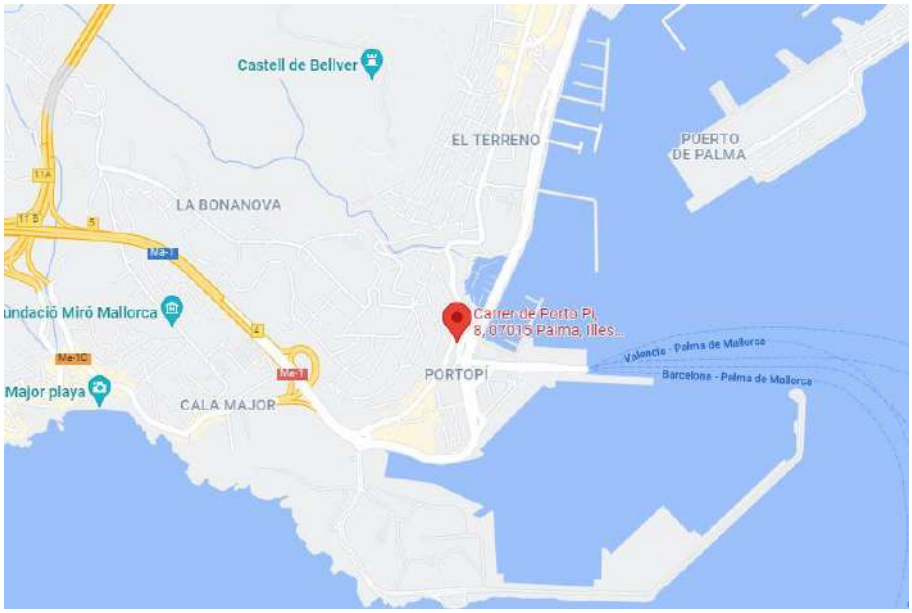
X.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 30 de enero de 2022



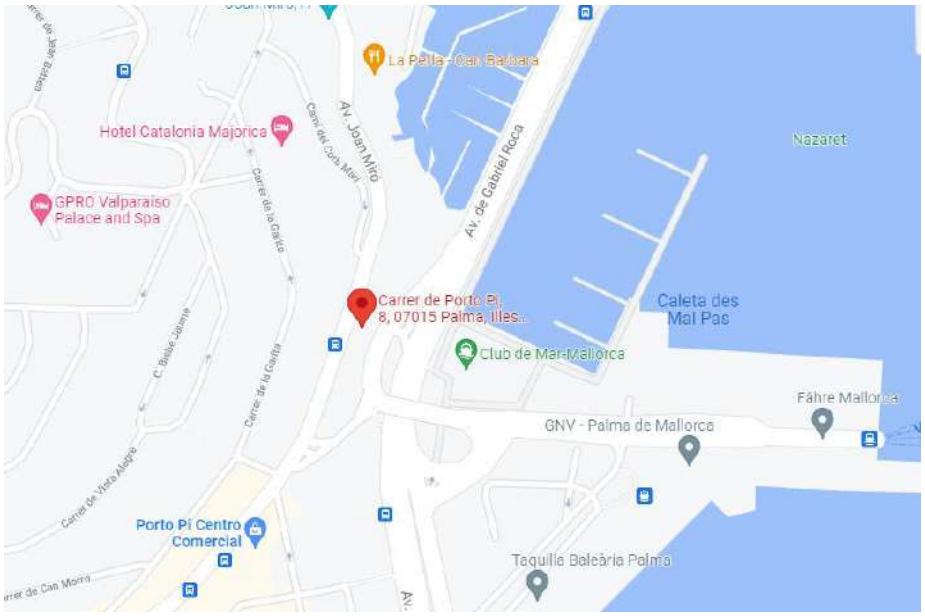




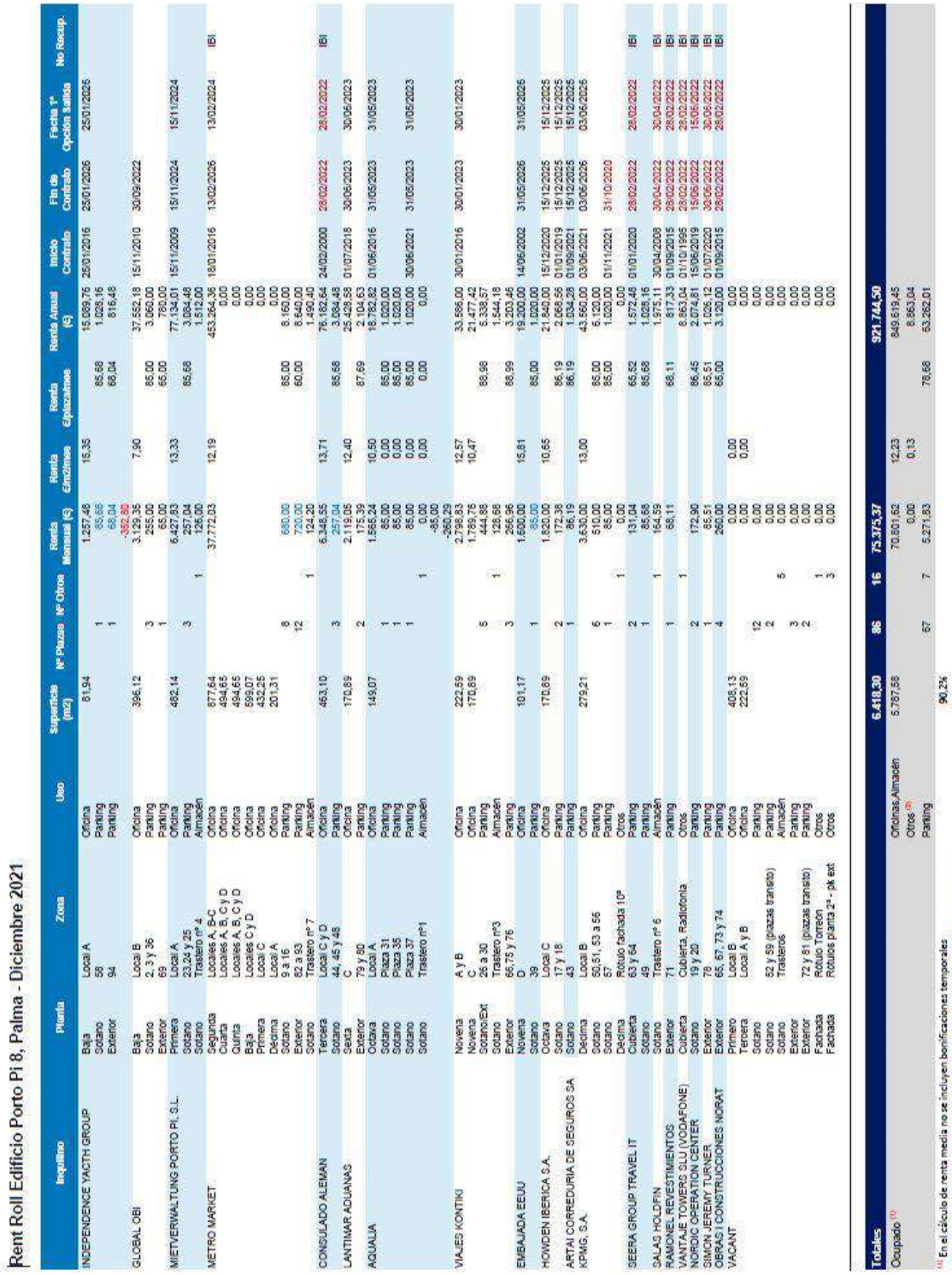

XI.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO



XI.2.- PLANO DE SITUACIÓN



XI.3.- RENT ROLL APORTADO



Rent Roll Edificio Porto Pi 8, Palma - Diciembre 2021

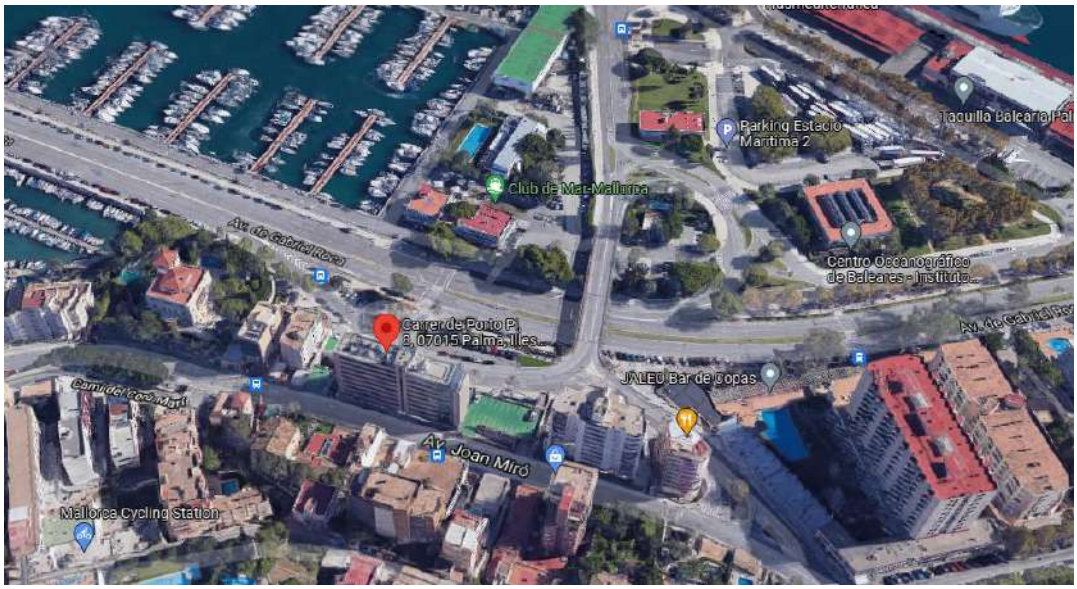
Inquilino	Planta	Zona	Uso	Superficie (m2)	Nº Plazas	Nº Otros	Renta Mensual (€)	Renta €/m2/mes	Renta €/plaza/mes	Renta Anual (€)	Inicio Contrato	Fin de Contrato	Fecha 1ª Opción Salida	No Recup.
INDEPENDENCE YACTH GROUP	Baja	Local A	Oficina	81,94		1	1.257,48	15,35		15.089,76	25/01/2016	25/01/2026	25/01/2026	
	Sotano	58	Parking		1		85,68		85,68	1.028,16				
	Exterior	94	Parking		1		68,04		68,04	816,48				
							-352,80							
GLOBAL OBI	Baja	Local B	Oficina	396,12		3	3.129,35	7,90		37.552,18	15/11/2010	30/09/2022		
	Sotano	2, 3 y 36	Parking		3		255,00		85,00	3.060,00				
	Exterior	69	Parking		1		65,00		65,00	780,00				
MIETVERWALTUNG PORTO PI, S.L.	Primera	Local A	Oficina	482,14		3	6.427,83	13,33		77.134,01	15/11/2009	15/11/2024	15/11/2024	
	Sotano	23,24 y 25	Parking		3		257,04		85,68	3.084,48				
	Sotano	Trastero nº 4	Almacén			1	126,00			1.512,00				
METRO MARKET	Segunda	Locales A, B-C	Oficina	877,64			37.772,03	12,19		453.264,36	18/01/2016	13/02/2026	13/02/2024	IBI
	Cuarta	Locales A, B, C y D	Oficina	494,65						0,00				
	Quinta	Locales A, B, C y D	Oficina	494,65						0,00				
	Baja	Locales C y D	Oficina	599,07						0,00				
	Primera	Local C	Oficina	432,25						0,00				
	Sotano	Local A	Oficina	201,31						0,00				
	Décima	9 a 16	Parking		8		680,00		85,00	8.160,00				
	Sotano	82 a 93	Parking		12		720,00		60,00	8.640,00				
	Exterior	Trastero nº 7	Almacén			1	124,20			1.490,40				
CONSULADO ALEMAN	Tercera	Local C y D	Oficina	463,10			6.345,55	13,71		76.182,64	24/02/2000	28/02/2022	28/02/2022	IBI
	Sotano	44, 45 y 48	Parking		3		257,04		85,68	3.084,48				
LANTIMAR ADUANAS	Sexta	C	Oficina	170,69			2.119,05	12,40		25.428,58	01/07/2016	30/06/2023	30/06/2023	
	Exterior	79 y 80	Parking		2		175,39		87,69	2.104,63				
AQUALIA	Octava	Local A	Oficina	149,07			1.568,24	10,50		18.782,82	01/06/2016	31/05/2023	31/05/2023	
	Sotano	Plaza 31	Parking		1		85,00	0,00	85,00	1.020,00				
	Sotano	Plaza 35	Parking		1		85,00	0,00	85,00	1.020,00				
	Sotano	Plaza 37	Parking		1		85,00	0,00	85,00	1.020,00	30/06/2021	31/05/2023	31/05/2023	
	Sotano	Trastero nº1	Almacén			1	0,00	0,00	0,00	0,00				
							-85,00							
VIAJES KONTIKI	Novena	A y B	Oficina	222,59			2.798,83	12,57		33.586,00	30/01/2016	30/01/2023	30/01/2023	
	Novena	C	Oficina	170,89			1.789,78	10,47		21.477,42				
	Sotano/Ext	26 a 30	Parking		5		444,88		88,98	5.338,57				
	Sotano	Trastero nº3	Almacén			1	128,68			1.544,18				
	Exterior	66,75 y 76	Parking		3		266,96		88,99	3.203,46				
EMBAJADA EEUU	Novena	D	Oficina	101,17			1.600,00	15,81		19.200,00	14/06/2002	31/05/2026	31/05/2026	
	Sotano	39	Parking		1		85,00		85,00	1.020,00				
HOWDEN IBERICA S.A.	Octava	Local C	Oficina	170,89			1.820,00	10,65		21.840,00	15/12/2020	15/12/2025	15/12/2025	
	Sotano	17 y 18	Parking		2		172,38		86,19	2.068,56	01/01/2019	15/12/2025	15/12/2025	
ARTAI CORREDURIA DE SEGUROS SA	Sotano	43	Parking		1		86,19		86,19	1.034,28	01/09/2021	15/12/2025	15/12/2025	
KPMG, S.A.	Décima	Local B	Oficina	279,21			3.630,00	13,00		43.560,00	03/05/2021	03/06/2026	03/06/2026	
	Sotano	50,51, 53 a 56	Parking		6		510,00		85,00	6.120,00				
	Sotano	57	Parking		1		85,00		85,00	1.020,00	01/11/2021	31/10/2030		
	Décima	Rótulo fachada 10ª	Otros			1	0,00			0,00				
SEERA GROUP TRAVEL IT	Cubierta	63 y 64	Parking		2		131,04		65,52	1.572,48	01/01/2020	28/02/2022	28/02/2022	IBI
	Sotano	49	Parking		1		85,68		85,68	1.028,16				
DALAS HOLDFIN	Sotano	Trastero nº 6	Almacén			1	164,59			1.975,11	30/04/2008	30/04/2022	30/04/2022	IBI
RAMONEL REVESTIMIENTOS	Exterior	71	Parking		1		68,11		68,11	817,33	01/09/2015	28/02/2022	28/02/2022	IBI
VANTAJE TOWERS SLU (VODAFONE)	Cubierta	19 y 20	Otros		2	1	172,90		86,45	8.863,04	01/10/1995	28/02/2022	28/02/2022	IBI
NORDIC OPERATION CENTER	Sotano	78	Parking		1		85,51		85,51	2.074,81	15/06/2019	15/06/2022	15/06/2022	IBI
SIMON JEREMY TURNER	Exterior	65, 67, 73 y 74	Parking		4		260,00		65,00	1.025,12	01/07/2020	30/06/2022	30/06/2022	IBI
OBRAS I CONSTRUCCIONES NORAT	Exterior	Local B	Oficina	408,13			0,00	0,00		3.120,00	01/09/2015	28/02/2022	28/02/2022	IBI
VACANT	Primero	Local A y B	Oficina	222,59			0,00	0,00		0,00				
	Tercera		Parking		12		0,00			0,00				
	Sotano	52 y 59 (plazas transito)	Parking		2		0,00			0,00				
	Sotano	Trasteros	Almacén			5	0,00			0,00				
	Exterior		Parking		3		0,00			0,00				
	Exterior	72 y 81 (plazas transito)	Parking		2		0,00			0,00				
	Fachada	Rótulo Torreón	Otros			1	0,00			0,00				
	Fachada	Rótulos planta 2ª - pk ext	Otros			3	0,00			0,00				
Totales				**6.418,30**	**96**	**16**	**73.373,37**						**921.744,50**	
Ocupado [1]			Oficinas,Almacén	5.787,58			70.801,62	12,23					849.619,45	
			Otros [2]				0,00	0,13					8.863,04	
			Parking		57	7	5.271,83		78,68				63.262,01	

[1] En el cálculo de renta media no se incluyen bonificaciones temporales

[2] Rotulos fachada y Antena radiofonia (Renta/m2 se calcula sobre m2 ocupados del edificio)

90,2%

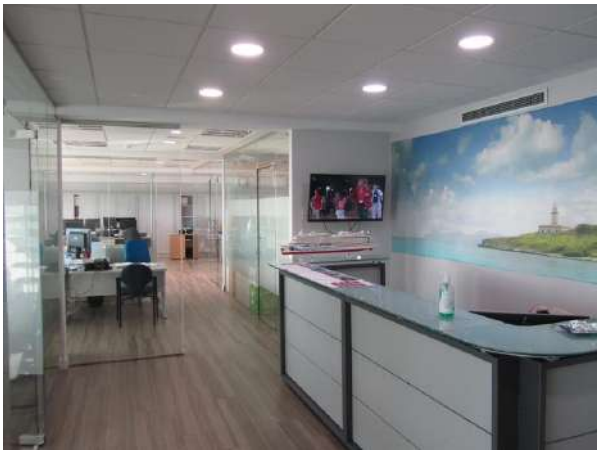
XI.4.- VISTAS AÉREAS





XI.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 12 de enero de 2022











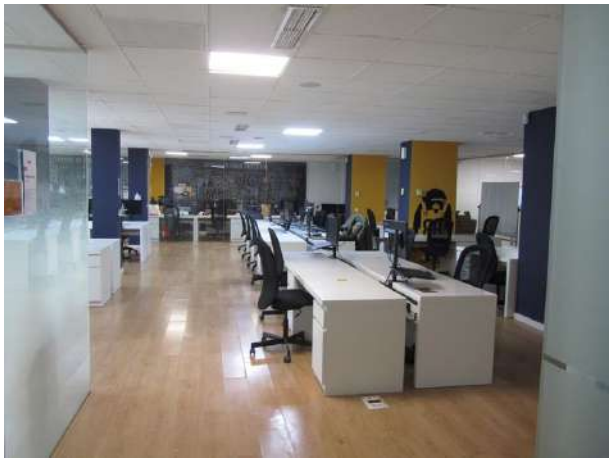



METRO
MARKETS



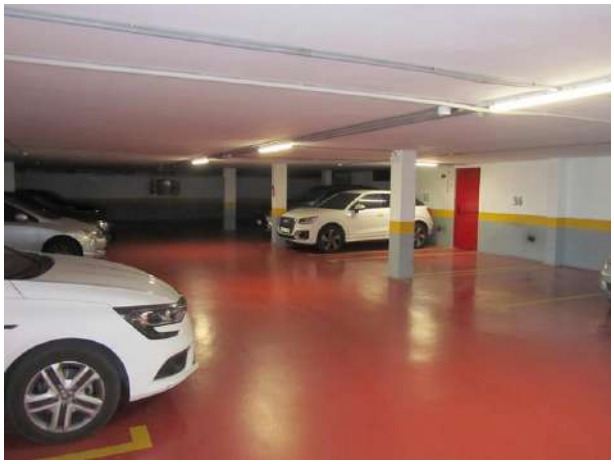







LOVE
PASSION





XII.- ANEXOS. C/ PADRE FRANCISCO SUÁREZ, 2 - VALLADOLID

XII.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO



XII.2.- PLANO DE SITUACIÓN



XII.3.- RENT ROLL APORTADO

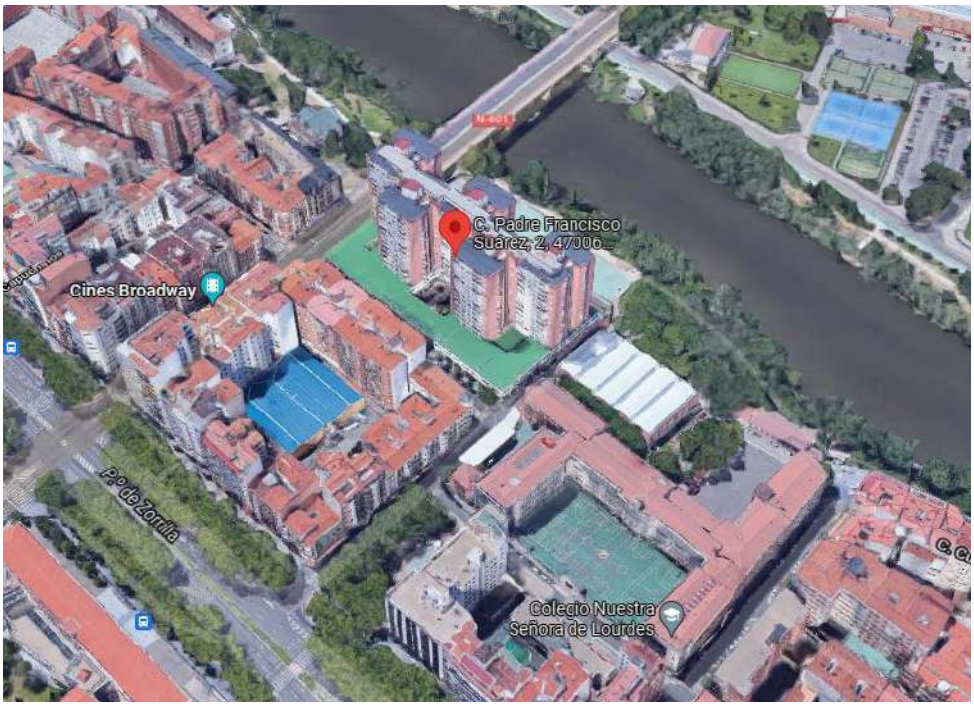


Rent Roll Local Fco. Suarez, 2, Valladolid - Diciembre 2021

Inquilino	Planta	Zona	Uso	Superficie (m2)	Nº Plazas	Renta Mensual (€)	Renta €/m2/mes	Renta €/plaza/mes	Renta Anualizada (€)	Duración Contrato	Inicio Contrato	Fin de Contrato	Break Option	No Recup.
GERENCIA DE SERVICIOS SOCIALES	Primera	Local	Oficina	5.035,00	11	56.442,21	11,21	0,00	677.306,52		01/10/1997	30/06/2023	30/06/2023	IBI + Seguro
PARTICULARES	Sotano	Plazas	Parking		25	1.249,77		49,99	14.997,26			31/01/2022	31/01/2022	IBI + Seguro
VACIO	Sotano	LOCAL	Parking		1	0,00		0,00	0,00					IBI + Seguro
Totales				**5.035,00**	**37**	**57.691,98**		**49,99**	**692.303,78**					
Ocupado			Oficicina	5.035,00	11	56.442,21	11,21		677.306,52					
			Parking		25	1.249,77		49,99	14.997,26					

XII.4.- VISTAS AÉREAS





XII.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 25 de enero de 2022



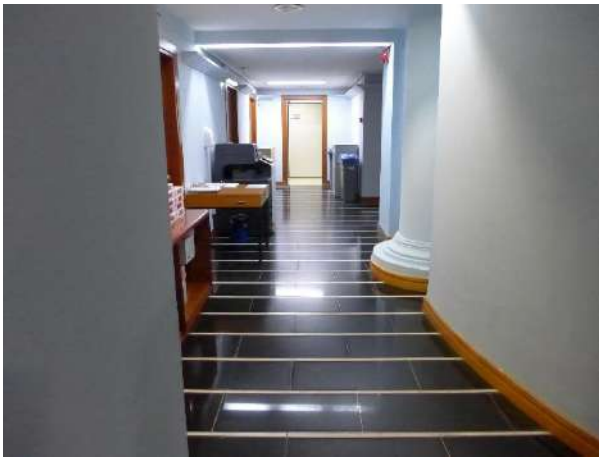







Servicios Sociales











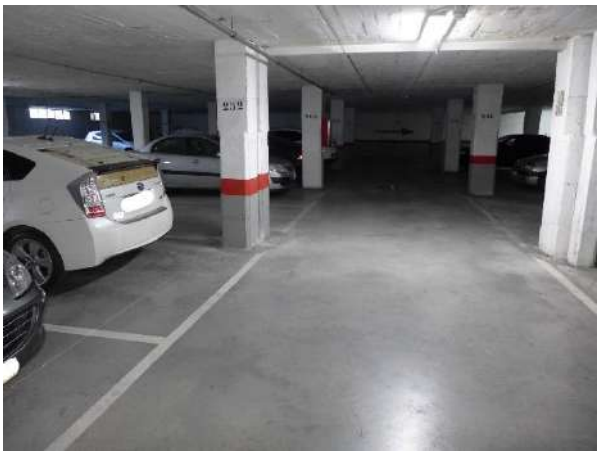









Junta de
Castilla y León


232


211



XIII.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO

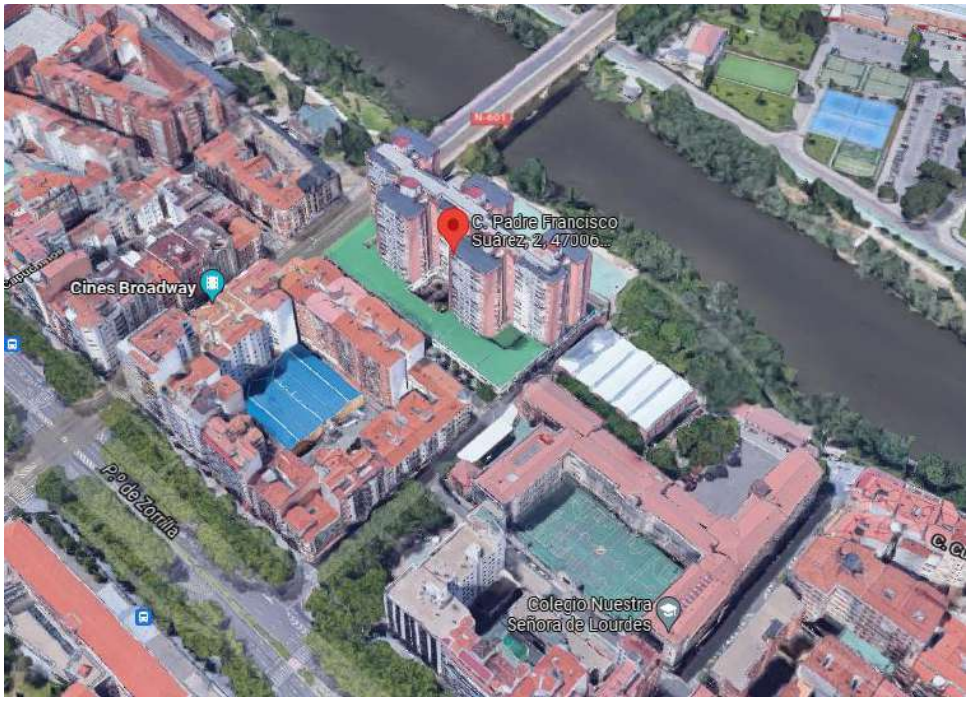


XIII.2.- PLANO DE SITUACIÓN



XIII.3.- VISTAS AÉREAS





XIII.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 25 de enero de 2022



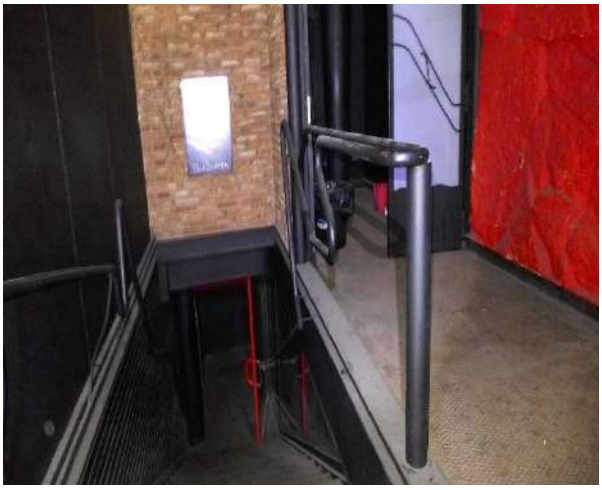
















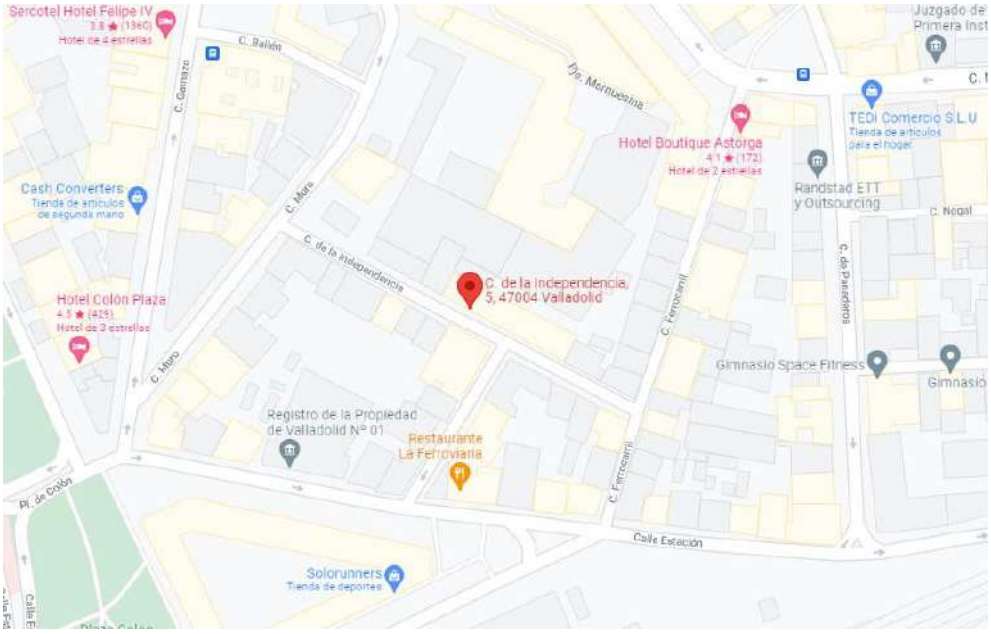





XIV.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO



XIV.2.- PLANO DE SITUACIÓN

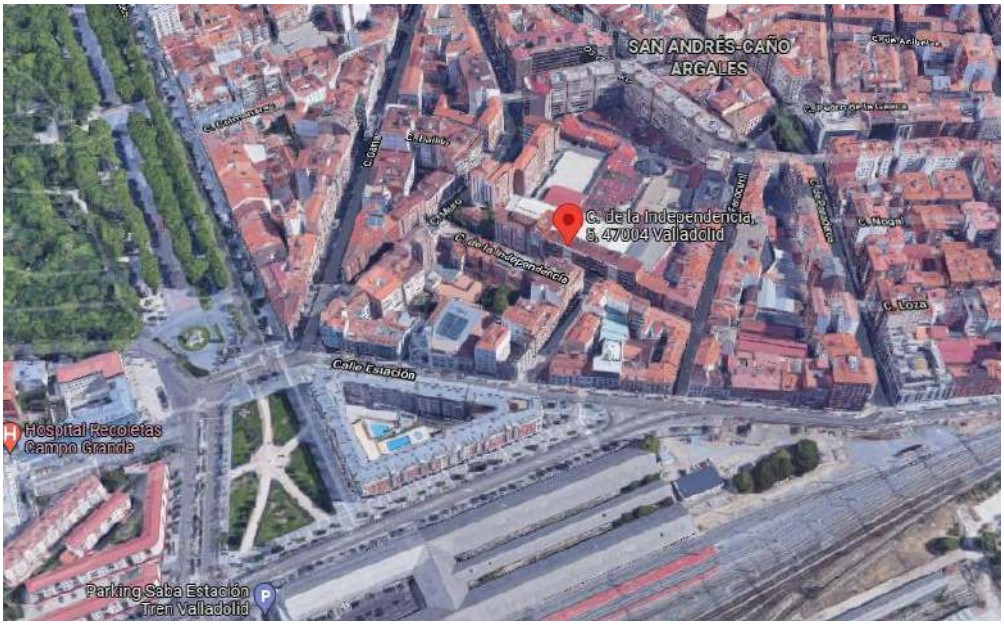


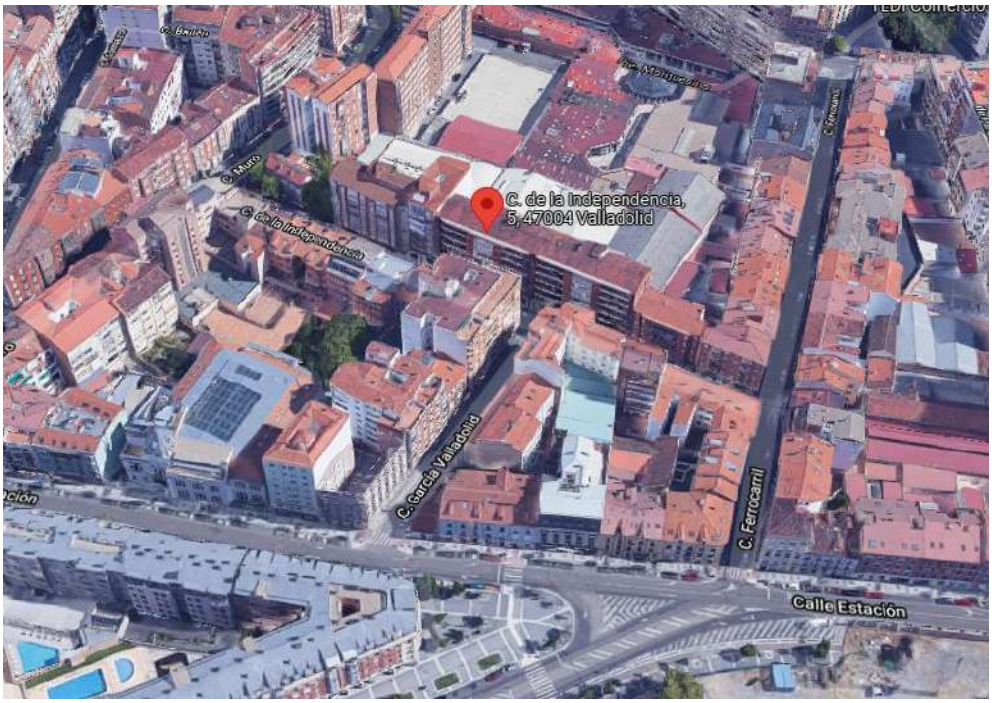
XIV.3.- RENT ROLL APORTADO

Rent Roll Local C/independencia 5 y 7, Valladolid - Diciembre 2021

Inquilino	Planta	Zona	Uso	Superficie (m2)	Renta Mensual (€)	Renta €/m2/mes	Renta Anualizada (€)	Duración Contrato	Inicio Contrato	Fin de Contrato	Obligado Cumplimiento	Break Option	No Recup.	Gastos (€ / mes)	IBI	Próxima Revisión Renta	Indexación
MERCADONA, S.A.	BAJA	LOCAL	Comercial	1.427,65	13.325,93	9,33	159.911,15	13+3+3+3+3	03/05/2007	03/05/2032	02/05/2023	02/05/2023	IBI + Seguro		Arrendador	01/05/2020	IPC / cada 5 años IPC+ 2 (siguiente en 2022)
Totales				**1.427,65**	**13.325,93**	**9,33**	**159.911,15**								**0**		

XIV.4.- VISTAS AÉREAS





XIV.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 25 de enero de 2022














Aliños










BACALAO




Aperitivos

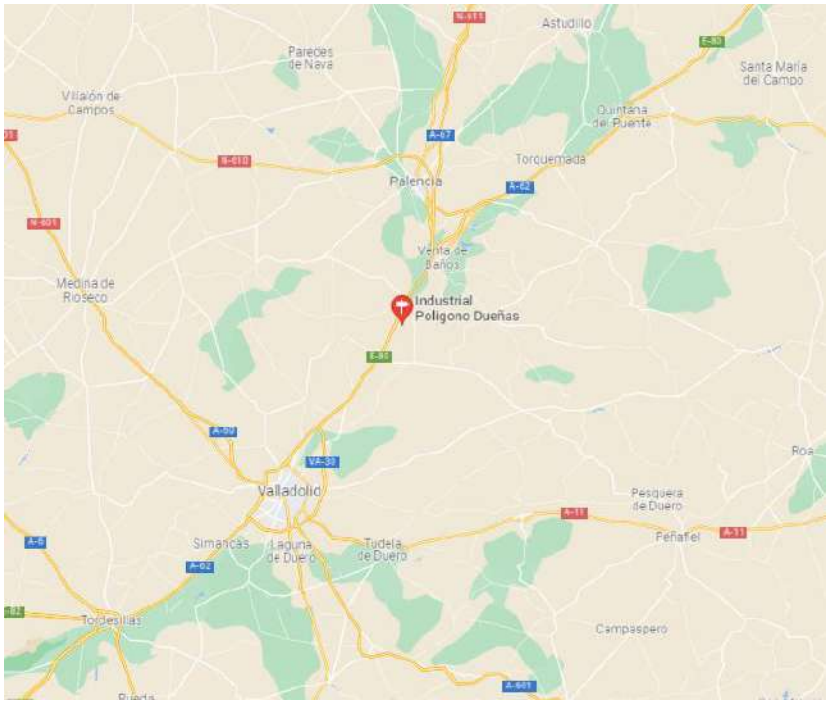




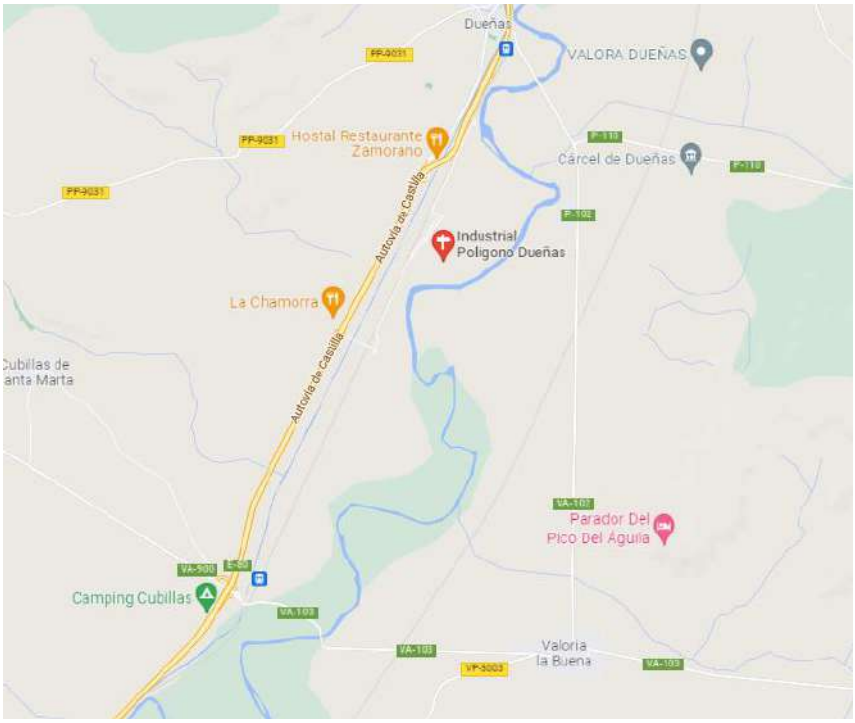




XV.1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO



XV.2.- PLANO DE SITUACIÓN



XV.4.- VISTAS AÉREAS





XV.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 7 de enero de 2022













ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

THIS IS TO CERTIFY THAT

GLOVAL Valuation, SA

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 12 June 2020

Until: 12 June 2022

Firm Registration no. 043086

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

14/06/2021

REG01



INFORME DE VALORACION

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

31 diciembre 2021

Elaborado para:

Ibervalles SOCIMI S.A.

rev

RICS | Chartered Surveyors

primeyield
GLOVAL PART OF

RESUMEN

Identificación e instrucción del cliente	Prime Yield - Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda. ("Prime Yield"), fue instruido por el cliente IBERVALLES SOCIMI, S.A., con el fin de estimar el valor de mercado de la propiedad identificada en el siguiente apartado:
Identificación del inmueble	
Tipo de inmueble: Edificio	Registro Fiscal: 1290
Tipología: Oficinas y aparcamiento	Registro de la Propiedad: 74
Distrito: San Antonio	
Localidad: Lisboa	Código DISCONFRE: 110666
País: Portugal	
Código Postal: 1250-096	**Tipo de artículo:** Urbano
Dirección: Calle Alexandre Herculano, nº 50	
Referencia del proceso Prime Yield	Gloval-51013-2022
Identificación de los expertos en valoración que prepararon el informe y la declaración.	Yo, Mariana Dias Ferreira, licenciada en Arquitectura, perito experto en valoraciones inmobiliarias, actuando en nombre de la sociedad - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", Inscrito en CMVM con el No. AVFII / 05/013 declaramos haber realizado esta tasación en estricto cumplimiento de los requisitos legales, particularmente en estricto cumplimiento de la Ley N ° 153/2015, de 14 de septiembre, por el Reglamento CMVM 2/2015 y por la Ley N° 16/2015, 24 de febrero, así como demás legislación nacional e internacional que sea de aplicación en cada momento.
Seguro de responsabilidad	El tasador dispone de un seguro de responsabilidad profesional (Póliza n.º 008410176319), en el que se presentan las condiciones de validez mediante la anexión del recibo de pago de la prima del seguro, en el Anexo I (justificantes y certificados). Previa solicitud podemos enviar el documento de condiciones particulares asociadas a la póliza de seguro vigente.
Fecha del informe de Valoración	31 de diciembre de 2021
Valor Actual Venta del inmueble (la estimación del valor actual es válida en el momento de la valoración y siempre que se mantenga la situación económica en general y el mercado inmobiliario en particular)	**57.654.193 €** Cincuenta y siete millones seiscientos cincuenta y cuatro mil ciento noventa y tres euros
Valor Actual Alquiler del inmueble	**155.138 €** cien mil quinientas y cinco mil cien y trinta y oito euros



INFORME DE VALORACIÓN

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

INFORME

INTRODUCCIÓN

Legislación Aplicable

Prime Yield es una empresa regulada por RICS y bajo la supervisión de CMVM, siguiendo los reglas y recomendaciones emitidas por estas entidades así como las disposiciones legales aplicables. En este sentido, este informe sigue los estándares profesionales impulsados por RICS, definidos por el LIBRO ROJO RICS, edición 2020 incorporando los estándares internacionales de valoración determinados por el IVSC. Además de los estándares establecidos por el IVSC, Prime Yield también sigue las pautas establecidas por el EVS.

Propósito y contexto

Este informe fue elaborado para gestión interna por parte del cliente por lo que solo podrá ser utilizado para tal fin y dentro de proyectos o negocio familiar o que involucre la propiedad tasada y podrá ser divulgado a terceros para tal fin.

Valoración del activo en su estado actual, tipo de construcción y enclave. Calificación del suelo, posibilidad de recalificación en urbano.

Cualquier servicio adicional o escenarios extraordinarios de valoración, que no se proporcionen según los términos del contrato o los arreglos contractuales aplicables a la relación entre Prime Yield y su cliente, deben estar sujetos a la presentación de una propuesta separada o condiciones de contratación separadas.

Restricciones de uso, distribución o publicación

El uso de este informe para fines distintos a los contratados siempre requerirá la autorización previa de Prime Yield, particularmente para los procesos de financiamiento

Prime Yield responderá únicamente ante la entidad contratante y ante las entidades definidas en el artículo 16 de la Ley N° 153/2015, de 14 de septiembre, por los daños y perjuicios resultantes de errores u omisiones directamente imputables a dolo (sin excluir la responsabilidad de la entidad contratante) y siempre que el informe no haya sido utilizado para una finalidad diferente a la establecida e identificada anteriormente. En este sentido, Prime Yield no se hace responsable de ningún daño derivado del uso del informe para cualquier otro propósito.

Prime Yield también informa que, antes de realizar cualquier transacción financiera, el cliente debe verificar la validez de los supuestos adoptados.
Para cualquier pregunta sobre el cumplimiento y las obligaciones de los niveles de servicio dentro del informe de valoración actual, se debe consultar en el Anexo I contenido en el informe de valoración actual.

INFORME

A - ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN

a) Identificación de la entidad propietaria del inmueble

IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

b) Identificación de los expertos de valoración que elaboraron el informe de valoración.

Yo, Mariana Dias Ferreira, en calidad de perito experto inmobiliario, tasador, actuando en nombre de la sociedad - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", persona jurídica a la que se le otorgó, por deliberación del Consejo de Administración de la CMVM, en los términos de las leyes vigentes, el registro de perito tasador de organismos de inversión inmobiliaria con el número PAI/2005 /0013, registro que fue convertido oficialmente por la CMVM en los términos del artículo 29 de la Ley N° 153/2015, de 14 de septiembre, para la prestación de servicios a entidades del sistema financiero bancario, bursátil, de seguros y reaseguros y fondos de pensiones

Estatuto del valorador experto:
Informe realizado por un técnico de Prime Yield, y como tal, independiente respecto al cliente con el que no tiene ninguna conexión o preocupación directa con él.

Los técnicos de Prime Yield involucrados en este proceso de valoración declaran que no existen incompatibilidades susceptibles de afectar la imparcialidad de su análisis entorpeciendo la elaboración de este informe de valoración, en los términos y para los efectos del artículo 19 de la Ley N° 153/2015, de 14 de septiembre, y declaran la ausencia de un interés específico en el inmueble objeto de valoración o de cualquier tipo de relación, empresarial o personal, con las entidades involucradas.

c) Identificación de la propiedad valorada

Tipo de inmueble: Edificio

Tipología: Oficinas y aparcamientos

Distrito: San Antonio

Localidad: Lisboa

País: Portugal

Código Postal: 1250-096

Dirección: Calle Alexandre Herculano, nº 50

Registro Fiscal: 1290

Registro de la Propiedad: 74

Código DISCONFRE:

Tipo de artículo: Urbano

INFORME

d) Identificación de la entidad que solicitó la evaluación (cliente)	Ibervalles SOCIMI S.A.

e) Identificación de las siguientes fechas

de la solicitud de valoración del cliente	24 de marzo de 2022
el final del trabajo de evaluación (fecha de visita a la propiedad valorada)	12 de abril de 2022
de finalización del informe de valoración	19 de abril de 2022
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2021
Fecha de Valoración del informe	**31 de diciembre de 2021**

INFORME

B - VALORACIÓN DE ELEMENTOS

a) Descripción del inmueble, su ubicación, derecho o título y estado de ocupación

a.1) Características del inmueble y ubicación
Se está valorando un total de 37 espacios independientes.
Los espacios (B a AD) de la planta baja e altillo están comunicados interiormente, mediante escaleras y son un espacio solo, sin divisiones interiores.
Los 11 pisos independientes, designados por las letras AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AL, AM, AN, AO y AP, están ubicados en las plantas de la 1 a la 11. Los pisos 10 y 11 están comunicados interiormente, mediante escaleras.
Todos estos pisos se destinan a oficinas. Las 4 plantas sótano se destinan a garaje y trasteros.
En el momento de la visita algunas plantas están reformándose.
El piso 1, AE dispone de 14 plazas de aparcamiento y un trastero.
El piso 2, AF dispone de 14 plazas de aparcamiento y un trastero.
El piso 3, AG dispone de 20 plazas de aparcamiento .
El piso 4, AH dispone de 12 plazas de aparcamiento .
El piso 5, AI dispone de 14 plazas de aparcamiento.
El piso 6, AJ dispone de 12 plazas de aparcamiento.
El piso 7, AL dispone de 7 plazas de aparcamiento.
El piso 8, AM dispone de 11 plazas de aparcamiento .
El piso 9, AN dispone de 7 plazas de aparcamiento.
El piso 10, AO dispone de 6 plazas de aparcamiento.
El piso 11, AP dispone de 6 plazas de aparcamiento.

a.2) Características del entorno
La propiedad está ubicada en la zona prime del distrito central de negocios, en la intersección con la calle Braancamp, muy cerca de la Avenida da Liberdade. El entorno se caracteriza por edificios similares y edificios residenciales con locales comerciales y servicios situados en la planta baja de los mismos. Facilidad de acceso y bien comunicado por transporte público.

a.3) Estado de conservación
a.3.1) Estado de conservación exterior
Buen estado de conservación exterior.
a.3.2) Estado de conservación interior
Buen estado de conservación exterior.

INFORME

B - VALORACIÓN DE ELEMENTOS

a) Descripción del inmueble, su ubicación, derecho o título y estado de ocupación

a.3) Tipo de construcción
El edificio consta de una estructura de hormigón armados y de mampostería, las ventanas son metálicas con doble acristalamiento.
El interior de los pisos se compone de varias zonas adaptables a cada empresa, con diferentes recubrimientos, adecuados para la uso de cada uno.

a.4) Tipo de uso actual del inmueble
Oficinas y aparcamiento.

a.5) Tipo de ocupación actual de la propiedad
Alquilado a excepción de las plantas 1 a 4 y algunas plazas de aparcamiento

a.6) Registro de información recopilada sobre servicios asociados a la propiedad:
Las instalaciones asociadas a los inmuebles generalmente no están a la vista, lo que imposibilita realizar una inspección en profundidad de sus características y estado de conservación. En el ámbito del presente informe de valoración, no se realizaron pruebas o verificaciones que permitieran conocer en profundidad las características estructurales de los inmuebles ni el estado de las instalaciones, tales como las tuberías de agua y gas y la red eléctrica interior.
La verificación que se realizó desde el exterior no prescinde de un estudio en mayor profundidad para concluir sobre el nivel de eficiencia y seguridad de las instalaciones asociadas al inmueble, así como su estructura.

a.7) Registro de la información recopilada en las áreas accesorias:
Título:
- Inmueble constituido en propiedad horizontal.

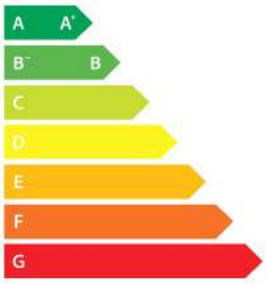
Prime Yield elaboró este informe con base en los elementos y documentos puestos a disposición o entregados por la Entidad Contratante, incluso si fueron emitidos o proporcionados por cualquier entidad pública o privada.
Prime Yield no se responsabiliza por los errores u omisiones contenidos en los informes de valoración derivados de la inexactitud, falsedad o inconsistencia de los elementos o documentos puestos a disposición tanto por la Entidad Contratante como por cualesquiera entidades, públicas o privadas.

INFORME

a) Descripción del inmueble, su ubicación, derecho o título y estado de ocupación
(continuación)

Prime Yield no es apto para investigar la propiedad del activo, la información referida en el informe es responsabilidad del cliente a través de la documentación que se proporciona dentro de la valoración.
Asumimos que la información proporcionada por el cliente es completa y veraz, y en ausencia de evidencia, asumimos y tomamos como supuesto principal que los activos objeto de valoración son propiedad de la entidad contratante y que están libres de gravámenes o cargas.

Indicação de Classificação Energética do Imóvel
(informação disponibilizada pelo cliente)



Nota: a indicação de classe energética apresentada resulta da informação disponibilizada pelo cliente, não podendo ser considerada como certificação efetuada pela Prime Yield. A indicação será apresentada através da localização da seta a negro, sendo que se a mesma não for colocada na imagem deve entender-se que essa informação não nos foi disponibilizada.

b) Contexto de la inspección realizada al inmueble

Prime Yield ha inspeccionado la propiedad de acuerdo con VPS 2 registrado en el RICS Valuation - Global Standards 2020 edición 2020, en vigor desde el 31 de enero de 2020.
Prime Yield ha tenido en cuenta los criterios de los Estándares Europeos de Valoración (EVS 2016 - 7a edición), particularmente en lo que respecta a los criterios y procedimientos de inspección de las propiedades definidas en el párrafo 6 de EVS4.

Tipo de visita realizada al inmueble:
Visita interior del inmueble.

En la fecha de la visita del inmueble se realizaron registros y se rellenó la hoja de visita, la cual se archiva digitalmente en nuestro sistema interno, en la carpeta asociada al proceso respectivo.

INFORME

c) Declaración del enfoque y razonamiento de la valoración

Para estimar el valor actual de las unidades autónomas, esta evaluación se realizó utilizando el método de ingresos – criterio DCF, con base en los valores de renta y plazos contratados, proporcionados por el cliente.

El valor potencial de las fracciones en el supuesto de libre y disponible, se estimó mediante comparación directa de mercado, mediante la prospección realizada en el entorno de edificios de similares características. Para cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento 2/2015 de la CMVM, así como la Ley n.º 153/2015, de 14 de septiembre, el valor fue validado por el método de la renta - capitalización directa.

Debido a que los contratos de arrendamiento vigentes incluyen plazas de garaje y trasteros pertenecientes a otros pisos independientes y no se preveía una relación que equiparara estas plazas existentes con las contratadas, se adoptaron además las siguientes hipótesis de cálculo:

- El valor de la renta efectiva de las plazas de aparcamiento (150 €) es algo más bajo que la renta de mercado (175€), por lo que, a efectos de cálculo, se ha tomado este valor para calcular la renta efectiva. La misma metodología se adoptó para los cobros considerando una renta de mercado de 10€/m2.

Este enfoque ha permitido analizar los espacios de servicio (área útil de oficinas) y luego agregar a su valor actual el valor correspondiente de cada espacio de aparcamiento y trastero asignado a cada piso.

- Al visitar el inmueble encontramos que algunos pisos estaban en obras de adecuación del espacio interior. Al existir un contrato de arrendamiento vigente, las obras son responsabilidad del arrendatario, por lo que no se tomó en cuenta su valor;

Una descripción detallada de la aplicación del método elegido se encuentra en el Apéndice F de este informe.

INFORME

d) Valor de renta actual	**155.138 €** cien mil quinientas y cinco mil cien y trinta y ocho euros **136.507€** ciento treinta y seis mil quinientos siete euros valor arrendado a la empresa WeWork Paris II Tenant SAS hasta 28/02/2034 **18.630 €** dieciocho mil seiscientos treinta euros valor arrendado a la empresa OPTYLON KREA, Lda hasta 31/07/2028
e) Costes estimados de conservación, costes de mantenimiento y otros necesarios para la correcta explotación económica de la propiedad.	Se consideró el 3% del valor de la renta bruta para efectos de los gastos no recuperables (conservación, mantenimiento y otros).
f) Análisis del entorno del mercado inmobiliario, particularmente en términos de integración geográfica y la existencia de infraestructuras de alrededores que puedan influir en su valor.	La propiedad está ubicada en la zona prime del distrito central de negocios, en la intersección con la calle Braancamp, muy cerca de la Avenida da Liberdade. El entorno se caracteriza por edificios similares y edificios residenciales con locales comerciales y servicios situados en la planta baja de los mismos. Facilidad de acceso y bien comunicado mediante transporte público.

INFORME

g) Descripción de las consultas realizadas, estudios y datos sectoriales utilizados y otra información relevante para la determinación del valor de la propiedad	Se realizó una visita al interior del inmueble, verificando su estado de conservación, con el fin de comparar con inmuebles similares en los alrededores.
h) Justificación del uso de tasas de descuento, compensación, capitalización, depreciación y otros parámetros utilizados, identificando cómo se han considerado, o no, los efectos de volatilidad del mercado a corto plazo o las condiciones temporales del mercado;	Con base en las rentas de mercado, consideramos un valor unitario por m2 y una tasa de capitalización que refleja la relación actual entre los valores de arrendamiento y los valores de venta en el área que rodea la propiedad.
i) Indicación de las transacciones o propuestas de adquisición efectivas utilizadas en la valoración, relacionadas con características similares a las de un inmueble;	En el Anexo B de este informe se muestran ejemplos de mercado de inmuebles de similares características, que sirvieron de referencia para la atribución y estimación del valor del inmueble objeto de estudio. Los valores presentados se basan en los valores solicitados con fines de marketing y pueden no estar relacionados con el valor real de la transacción.
j) Identificación y justificación de otras variables utilizadas en el método de evaluación y que contribuyan a su resultado;	No aplica
k) Valor Actual del inmueble (la estimación del valor actual es válida en el momento de la valoración y siempre que se mantenga la situación económica en general y el mercado inmobiliario en particular)	**57.654.193 €** Cincuenta y siete millones seiscientos cincuenta y cuatro mil ciento noventa y tres euros

INFORME

m) Supuestos, supuestos especiales, hip tesis

Suposici n:
- Los inmuebles est n libres de todo gravamen o carga, adem s de las rentas contratadas;
- Las reas consideradas fueron medidas con base en la documentaci n proporcionada, asumiendo que son correctas y legales;
- Las rentas consideradas y los respectivos t rminos de arrendamiento son correctos y actualmente vigentes;
- Las reas de planta baja e altillo fueron retiradas del contrato de arrendamiento una vez que estos 2 pisos fueron modificados y no hay forma de verificar las reas de cada fracci n;
- Las reas de las oficinas ser n las registradas en la documentaci n;
- A efectos de la indicaci n del valor por fracci n de los tramos AE y AF, y dado que no se nos ha comunicado qu plazas de aparcamiento se alquilan en estos tramos, se supone que los 17 aparcamientos alquilados corresponden a 8 fracciones AE y 9 fracciones AF.

Prime Yield no ha realizado ninguna inspecci n de la estabilidad de los suelos ni ha realizado pruebas para determinar la presencia de alg n tipo de contaminaci n. Por lo tanto, si el cliente considera crucial esta verificaci n, debe encargar estas pruebas a empresas especializadas e informarnos para que, con estos resultados, reformulemos nuestra valoraci n.

Supuestos Especiales seg n el punto 9 de la DPV 4 de la Valoraci n RICS: No existen supuestos especiales distintos a los mencionados anteriormente.

n) Naturaleza y fuente de informaci n

Todo el informe se elabora en base a la informaci n proporcionada por el cliente que es de su exclusiva responsabilidad.

Se presentaron para la realizaci n de la evaluaci n, los siguientes documentos

i) Visita exterior e interior del inmueble
ii) Descripci n del inmueble
iii) Certificaci n del Registro Predial
Iv) Caderneta Predial Urbana

Las reas identificadas en este informe de valoraci n y utilizadas como base para el c lculo del valor se basan en: la documentaci n aportada por el cliente, asumi ndola como correcta.

INFORME

o) La base del valor	Valor de mercado **Definición de Valor de Mercado:** Estimación de la cantidad más probable por la cual, a la fecha de valoración, un activo o pasivo, luego de un período adecuado de comercialización, podría ser negociado entre un vendedor decidido y un comprador decidido, en el que ambas partes actuaron de manera ilustrada y prudente. y sin coacción. Moneda adoptada: Euro (€)
p) Informe elaborado de acuerdo con los criterios internacionales definidos por los IVS (International Valuation Standards) y EVS (European Valuation Standards)	El informe de valoración elaborado por Prime Yield respeta los estándares internacionales definidos por IVS (International Valuation Standards), EVS (European Valuation Standards) y los estándares legales nacionales aplicables a la actividad de evaluación. La elaboración y redacción de este informe de valoración cumple con los requisitos y procedimientos exigidos por el RICS Valuation-Global Standards, edición 2020, vigente desde el 31 de enero de 2020, que incorpora los estándares internacionales de evaluación determinados por el IVSC, y este informe ha sido acompañado en su implementación por un miembro de RICS.

INFORME

C– ELEMENTOS DE RESPONSABILIDAD

a) Identificación de posibles limitaciones del valor determinado para el inmueble	Este informe se basa en la información proporcionada y las suposiciones realizadas. Cualquier cambio en ellos dará lugar a la revisión del informe y los valores presentados en ellos.
b) Declaraciones de valoradores expertos sobre el régimen de incompatibilidades	Yo, Mariana Dias Ferreira, licenciada en Arquitectura, en calidad de perito experto en inmobiliario, actuando en nombre de la sociedad - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", Declaro que no existen incompatibilidades que puedan afectar mi imparcialidad de análisis y que impidan la elaboración del presente informe de valoración para el cliente, por no estar amparado por ninguna de las incompatibilidades previstas en el artículo 19 del Reglamento CMVM N° 02/2015 , es decir, por no tener interés específico en el inmueble objeto de estudio, por no pertenecer a los órganos sociales de la sociedad o sociedades que tengan con ella relación de control o de grupo, por no tener relación laboral subordinada con ninguna de ellas entidades y no tener participaciones calificadas en el capital social de dichas sociedades o cualquier otra relación comercial o personal con las entidades involucradas.
c) Declaraciones de valoradores expertos sobre el cumplimiento de los requisitos legales	Yo, Mariana Dias Ferreira, licenciada en Arquitectura, como valorador experto en inmobiliario, actuando en nombre de la sociedad - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda." Declaro que he realizado este informe de valoración en estricto cumplimiento de los requisitos legales vigentes.
d) Indicación de la póliza de seguro de responsabilidad civil, la compañía de seguros y la duración del contrato de seguro.	El valorador experto dispone de un seguro de responsabilidad profesional (Póliza n.º 008410176319), cuyas condiciones de vigencia se presentan anexas el comprobante de pago de la prima del seguro, en Anexo I (justificantes y certificados)
e) Firma y fecha de entrega a la entidad adjudicadora	Madrid, 19 de abril de 2022

Mariana Dias Ferreira

(Mariana Dias Ferreira) (Firma del valorador)



Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXOS

ANEXO A
MAPA DE CÁLCULO

ANEXO B
ESTUDIO DE MERCADO

ANEXO C
MAPA LOCALIZACIÓN

ANEXO D
REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEXO E
DOCUMENTOS

ANEXO F
MÉTODO DE VALORACIÓN

ANEXO G
GLOSARIO

ANEXO H
DESCRIPCIÓN DE LOS NIVELES DE SERVICIO

ANEXO I
SOPORTE Y CERTIFICACIONES



INFORME DE VALORACIÓN

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXO A
MAPA DE CÁLCULOS

Resumen de valores

Mapa Resumen Valores

Piso	Planta	Uso	Area (m2)	Terraza (m2)	Trastero (m2)	# parking.	Valor Actual (€)
B a AD	PB + Altillo	Oficina	1.222,00				5.818.240,00
AE	1	Oficina	994,60		29,40	14	5.283.588,00
AF	2	Oficina	994,60		26,00	14	5.278.023,00
AG	3	Oficina	994,60			20	5.708.774,00
AH	4	Oficina	994,60			12	5.373.568,00
AI	5	Oficina	994,60			14	5.512.991,00
AJ	6	Oficina	994,60			12	5.544.013,00
AL	7	Oficina	994,60			7	5.462.926,00
AM	8	Oficina	842,90	122,00		11	5.065.690,00
A.N	9	Oficina	620,70	186,00		7	3.977.380,00
AO	10	Oficina	316,90	245,00		6	2.106.440,00
AP	11	Oficina	390,10			6	2.522.560,00
Total			**10.354,80**	**553,00**	**55,40**	**123**	**57.654.193,00**

ANEXOS

ANEXO A - MAPA DE CÁLCULOS

Áreas consideradas

La información referente a las áreas presentadas se recopiló en base a la información proporcionada por el cliente.

Mapa de Áreas

Piso	Planta	Uso	Area (m2)	Terraza (m2)	Trastero (m2)	# parking	Nº de L.E.
B a AD	PB + altillo	Oficina	1.222,00				
AE	1	Oficina	994,60		29,40	14	No numerados
AF	2	Oficina	994,60		26,00	14	No numerados
AG	3	Oficina	994,60			20	201 y 202, 210 a 227
AH	4	Oficina	994,60			12	228 y 299, 308 a 317
AI	5	Oficina	994,60			14	318 a 327, 401 a 404
AJ	6	Oficina	994,60			12	301 a 307 y 328 a 332
AL	7	Oficina	994,60			7	203 a 209
AM	8	Oficina	842,90	122,00		11	417 a 427
A.N	9	Oficina	620,70	186,00		7	428 a 434
AO	10	Oficina	316,90	245,00		6	411 a 416
AP	11	Oficina	390,10			6	405 a 410
Total			**10.354,80**	**553,00**	**55,40**	**123**	

Método de comparación

Teniendo en cuenta la prospección presentada, opinamos que el valor unitario por m2 de venta se ajusta en relación a la propiedad en evaluación.

Método Comparación de Mercado - Cálculos

Piso	Planta	Uso	área (m2)	Valor unitario (€/m2)	# aparcamientos	Valor unitario (€/m2)	Trasteros	Valor unitario (€/m2)	Total (€)
Pisos B a AD	PB + Altillo	Oficina	1.222,00	4.675					5.712.850
AE	1	Oficina	994,60	4.675	14	41.000	29,40	2.300	5.291.375
AF	2	Oficina	994,60	4.675	14	41.000	26,00	2.300	5.283.555
AG	3	Oficina	994,60	4.900	20	41.000			5.693.540
AH	4	Oficina	994,60	4.900	12	41.000			5.365.540
AI	5	Oficina	994,60	5.125	14	41.000			5.671.325
AJ	6	Oficina	994,60	5.125	12	41.000			5.589.325
AL	7	Oficina	994,60	5.400	7	41.000			5.657.840
AM	8	Oficina	842,90	5.400	11	41.000			5.002.660
A.N	9	Oficina	620,70	5.850	7	41.000			3.918.095
AO	10	Oficina	316,90	5.850	6	41.000			2.099.865
AP	11	Oficina	390,10	5.850	6	41.000			2.528.085
Valor total (€)									**57.814.055**
Valor por m2 (€)									**5.583**

Método de ingresos

(Valor Potencial)

Con base en las rentas de mercado, consideramos un valor unitario potencial por m2 y una tasa de capitalización del 5%, que refleja la relación actual entre los valores de renta y los valores de venta en el área que rodea la propiedad. Para efectos de cálculo también se consideraron unos costes no recuperables del 3%, los cuales en nuestra opinión se ajusta a los costes indirectos de administración, mantenimiento y obligaciones tributarias a cargo del propietario.

Método de ingresos - Valores de rentas potenciales

Piso	Planta	Uso	Área	# aparcamientos	Trasteros	Método de Ingresos Potenciales								
			(m2)	VU	(m2)	Unit/ m2 ABL	VU / # aparca	Unit/ m2 trasteros	Renta Mensual (€)	Renta Anual (€)	Costes no recuperables (3%)	Renta Anual Neta (€)	Yield	Valor Potencial (€)
Pisos B a AD	R/C e SL	Escritório	1.222			20,00			24.440	293.280	8.798	284.482	5,00%	5.689.632
AE	1	Escritório	995	14	29	**20,00**	175,00	10,00	22.636	271.632	8.149	263.483	5,00%	5.269.661
AF	2	Escritório	995	14	26	20,00	175,00	10,00	22.602	271.224	8.137	263.087	5,00%	5.261.746
AG	3	Escritório	995	20		21,00	175,00		24.387	292.639	8.779	283.860	5,00%	5.677.200
AH	4	Escritório	995	12		21,00	175,00		22.987	275.839	8.275	267.564	5,00%	5.351.280
AI	5	Escritório	995	14		22,00	175,00		24.331	291.974	8.759	283.215	5,00%	5.664.303
AJ	6	Escritório	995	12		22,00	175,00		23.981	287.774	8.633	279.141	5,00%	5.582.823
AL	7	Escritório	995	7		23,00	175,00		24.101	289.210	8.676	280.533	5,00%	5.610.666
AM	8	Escritório	843	11		23,00	175,00		21.312	255.740	7.672	248.068	5,00%	4.961.364
A.N	9	Escritório	621	7		25,00	175,00		16.743	200.910	6.027	194.883	5,00%	3.897.654
AO	10	Escritório	317	6		25,00	175,00		8.973	107.670	3.230	104.440	5,00%	2.088.798
AP	11	Escritório	390	6		25,00	175,00		10.803	129.630	3.889	125.741	5,00%	2.514.822
Total			**10.355**	**123**					**247.294**	**2.967.523**	**89.026**	**2.878.498**		**57.569.950**

Método de ingresos

(Valor efectivo)

Con base en las rentas contratadas, consideramos un valor unitario por m2 y una tasa de capitalización del 5%, que refleja la relación actual entre los valores de alquiler y los valores de venta en el área aledaña al inmueble. Para efectos de cálculo, también se consideró unos costes no recuperables del 3%, los cuales, en nuestra opinión, se ajusta a los costes indirectos de administración, mantenimiento y obligaciones tributarias a cargo del propietario.

Método de ingresos - DCF - Valor Actual de Espacios Alquilados

Piso	Uso	Área (m2)	N.º Aparc	Trasteros (m2)	Renta Efectiva Bruta Mensual (€)	Renta Efectiva Neta Mensual (€)	Renta Potencial Neta Mensual (€)	Fecha fin de contrato	Valor Residual (€)	Tasa de Actualización (%)	**Valor Actual €**
Arrendatario WeWork Paris II Tenant SAS								28/02/2034			
B a AD	Oficina	1.222,00			25.662	24.929	23.707		5.689.632	5,0%	**5.818.240**
AI	Oficina	994,60			20.320	19.664	21.225		5.093.943	5,0%	**4.929.630**
AJ	Oficina	994,60			21.336	20.680	21.225		5.093.943	5,0%	**5.036.560**
AL	Oficina	994,60			21.336	20.650	22.190		5.325.486	5,0%	**5.163.430**
AM	Oficina	842,90			20.378	19.796	18.805		4.513.224	5,0%	**4.617.550**
A.N	Oficina	620,70			16.275	15.809	15.052		3.612.474	5,0%	**3.692.200**
Lug. Estac.	Aparcamiento		70		11.200	10.962	11.883		3.259.200	5,0%	**2.981.810**
Arrendatario OPTYLON KREA, Lda								31/07/2028			
AO	Oficina	316,90			8.202	7.965	7.685		1.844.358	5,0%	**1.862.000**
AP	Oficina	390,10			9.875	9.583	9.460		2.270.382	5,0%	**2.278.120**
Lug. Estac.	Aparcamiento		2		300	288	340		93.120	5,0%	**86.510**
Almacenaje	Trasteros			26,00	253	245	252		60.528	5,0%	**60.090**
Total		**6.376,40**	**72**		**155.138**	**150.570**	**151.822**		**36.856.291**		**36.526.140**

Flujos de Caja

Año 1 (hasta 04/2023)	Año 2 (hasta 04/2024)	Año 3 (hasta 04/2025)	Año 4 (hasta 04/2026)	Año 5 (hasta 04/2027)	Año 6 (hasta 04/2028)	Año 7 (hasta 04/2029)	Año 8 (hasta 04/2030)	Año 9 (hasta 04/2031)	Año 10 (hasta 04/2032)	Año 11 (hasta 04/2033)	Año 12 (hasta 04/2034)
299.146	299.146	299.146	299.146	299.146	299.146	299.146	299.146	299.146	299.146	299.146	5.986.334
235.963	235.963	235.963	235.963	235.963	235.963	235.963	235.963	235.963	235.963	235.963	5.333.029
248.155	248.155	248.155	248.155	248.155	248.155	248.155	248.155	248.155	248.155	248.155	5.343.189
247.797	247.797	247.797	247.797	247.797	247.797	247.797	247.797	247.797	247.797	247.797	5.576.363
237.557	237.557	237.557	237.557	237.557	237.557	237.557	237.557	237.557	237.557	237.557	4.748.798
189.714	189.714	189.714	189.714	189.714	189.714	189.714	189.714	189.714	189.714	189.714	3.800.673
131.548	131.548	131.548	131.548	131.548	131.548	131.548	131.548	131.548	131.548	131.548	3.392.588
95.575	95.575	95.575	95.575	95.575	95.575	1.937.415					
114.992	114.992	114.992	114.992	114.992	114.992	2.384.269					
3.456	3.456	3.456	3.456	3.456	3.456	97.040					
2.944	2.944	2.944	2.944	2.944	2.944	63.534					



INFORME DE VALORACIÓN

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXO B
MARKET RESEARCH

ESTUDIO DE MERCADO

Comparables de Venta y Renta de oficinas

Muestreo estadístico

Numero de muestra	Oficinas (m2)	Localización / Características del inmueble	Funte y nº de teléfono	Estado de conservación	tipo de área (u/b)	Valor ofertado total (€)	Valor ofertado unitario (€/m2)	Matriz de homogeneización					Valor Homog
								a	b	c	d	e	
1	305	Oficina en la Avenida da Liberdade, con aparcamiento	Way2Lisbon - Real Estate Consulting	Inferior	b	1.700.000	5.574	0,95	0,75	1,20	0,95	1,15	5.206
2	332	Oficina en la Avenida da Liberdade, sin aparcamiento.	CENTURY 21 Real	Inferior	b	2.200.000	6.627	0,95	0,75	1,10	0,95	1,15	5.674
3	204	Oficina en la 8º planta en la Rua Castilho, con aparcamiento.	Remax New Cycle	Inferior	b	1.525.000	7.475	0,95	0,70	1,10	1,00	1,05	5.742
4	215	Oficina en la Rua Castilho, con aparcamiento.	JLL Residential	Inferior	b	1.000.000	4.651	0,95	0,70	1,20	1,00	1,20	4.454

Matriz de homogeneización			
Letra	Nombre	Fórmula de cálculo	Intervalo de utilización del coeficiente
a	Tipo Valor	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,0-0,8
b	Área	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
c	E. Conserv.	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
d	Ubic./Vista	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
e	Calidades	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7

Resultados (Venta):	
Media (M)	6.082
Mediana (Med)	6.100
Desviación (DP)	1.066
Valor mínimo (Vmin)	4.651
Valor máximo (Vmáx)	7.475
Área Media	264
DP/Med	17%

Resultados Homogeneización (Venta):	
Media (M)	5.269
Mediana (Med)	5.440
Desviación (DP)	514
Valor mínimo (Vmin)	4.454
Valor máximo (Vmáx)	5.742
Área Media	264
DP/Med	9%

Muestreo estadístico

Numero de muestra	Oficinas (m2)	Localización / Características del inmueble	Funte y nº de teléfono	Estado de conservación	tipo de área (u/b)	Valor ofertado total (€)	Valor ofertado unitario (€/m2)	Matriz de homogeneización					Valor Homog
								a	b	c	d	e	
1	260	Oficina en la 1º planta en la Rua Braamcamp, con aparcamiento interior a 150€.	WORX	Inferior	b	5.980	23	0,95	0,70	1,10	1,00	1,20	20
2	236	Oficina en la 5º planta en la Avda Liberdade, con aparcamiento interior a 180€.	WORX	Inferior	b	5.428	23	0,95	0,70	1,15	0,95	1,25	21
3	618	Oficina en la 2º planta en la Rua Castilho.	JLL Leasing	Inferior	b	14.214	23	0,95	0,80	1,10	1,00	1,20	23
4	540	Oficina en la Rua Duque de Palmela.	JLL Leasing	Inferior	b	10.817	20	0,95	0,80	1,10	1,00	1,25	21
5	296	Oficina en la Avenida da Liberdade con aparcamiento.	Sucessos Confiantes	Inferior	b	8.000	27	0,95	0,70	1,10	0,95	1,20	23

Matriz de homogeneización			
Letra	Nombre	Fórmula de cálculo	Intervalo de utilización del coeficiente
a	Tipo Valor	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,0-0,8
b	Área	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
c	E. Conserv.	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
d	Ubic./Vista	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
e	Calidades	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7

Resultados (Renta):	
Media (M)	23
Mediana (Med)	23
Desviación (DP)	2
Valor mínimo (Vmin)	20
Valor máximo (Vmáx)	27
Área Media	390
DP/Med	10%

Resultados Homogeneización (Renta):	
Media (M)	22
Mediana (Med)	21
Desviación (DP)	1
Valor mínimo (Vmin)	20
Valor máximo (Vmáx)	23
Área Media	390
DP/Med	5%

Comparables de Venta y Renta de aparcamientos

Muestreo estadístico

Numero de muestra	Aparcamiento (ud)	Localización / Características del inmueble	Funte y nº de teléfono	Estado de conservación	tipo de área (u/b)	Valor ofertado total (€)	Valor ofertado unitario (€/m2)	Matriz de homogeneización					Valor Homog
								a	b	c	d	e	
1	1	Lugar de estacionamento en la Rua Castilho, 44.	Particular Jorge	Inferior	b	44.000	44.000	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	43.560
2	1	Lugar de estacionamento en la Av da Liberdade.	CENTURY 21 Alvaliving	Inferior	b	48.000	48.000	0,90	1,00	1,10	0,95	1,00	45.144
3	1	Lugar de estacionamento en la Av da Liberdade, 38.	Particular João	Inferior	b	30.000	30.000	0,95	1,00	1,10	0,95	1,10	32.761
4	1	Lugar de estacionamento en la Rua Luciano Cordeiro.	Magellimo	Inferior	b	35.000	35.000	0,95	1,00	1,10	1,05	1,10	42.244

Matriz de homogeneización			
Letra	Nombre	Fórmula de cálculo	Intervalo de utilización del coeficiente
a	Tipo Valor	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,0-0,8
b	Área	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
c	E. Conserv.	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
d	Ubic./Vista	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
e	Calidades	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7

Resultados (Venta):	
Média (M)	39.250
Mediana (Med)	39.500
Desviación (DP)	7.120
Valor mínimo (Vmin)	30.000
Valor máximo (Vmáx)	48.000
Área Media	1
DP/Med	18%

Resultados Homogeneización (Venta):	
Media (M)	40.927
Mediana (Med)	42.902
Desviación (DP)	4.825
Valor mínimo (Vmin)	32.761
Valor máximo (Vmáx)	45.144
Área Media	1
DP/Med	11%

Muestreo estadístico

Numero de muestra	Aparcamiento (ud)	Localización / Características del inmueble	Funte y nº de teléfono	Estado de conservación	tipo de área (u/b)	Valor ofertado total (€)	Valor ofertado unitario (€/m2)	Matriz de homogeneización					Valor Homog
								a	b	c	d	e	
1	1	Lugar de estacionamento en la Av da Liberdade.	Bazin Portugal	Inferior	b	160	160	0,95	1,00	1,10	0,95	1,00	159
2	1	Lugar de estacionamento en la Av da Liberdade.	Area Funcional Unipessoal Lda.	Inferior	b	150	150	0,95	1,00	1,10	0,95	1,10	164
3	1	Lugar de estacionamento en el edif Heron Castilho, Rua Castilho.	Pedro Lameiras	Similar	b	250	250	0,80	1,00	1,00	1,00	0,90	180
4	1	Lugar de estacionamento en la Rua Rodrigues Sampaio.	Particular Eduardo	Similar	b	250	250	0,80	1,00	1,05	1,05	0,90	198

Matriz de homogeneización			
Letra	Nombre	Fórmula de cálculo	Intervalo de utilización del coeficiente
a	Tipo Valor	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,0-0,8
b	Área	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
c	E. Conserv.	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
d	Ubic./Vista	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7
e	Calidades	PVT/Ab*a*b*c*d*e	1,3-0,7

Resultados (Renta):	
Média (M)	203
Mediana (Med)	205
Desviación (DP)	48
Valor mínimo (Vmin)	150
Valor máximo (Vmáx)	250
Área Media	1
DP/Med	23%

Resultados Homogeneización (Renta):	
Media (M)	175
Mediana (Med)	172
Desviación (DP)	16
Valor mínimo (Vmin)	159
Valor máximo (Vmáx)	198
Área Media	1
DP/Med	9%



INFORME DE VALORACIÓN

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXO C
PLANO LOCALIZACIÓN

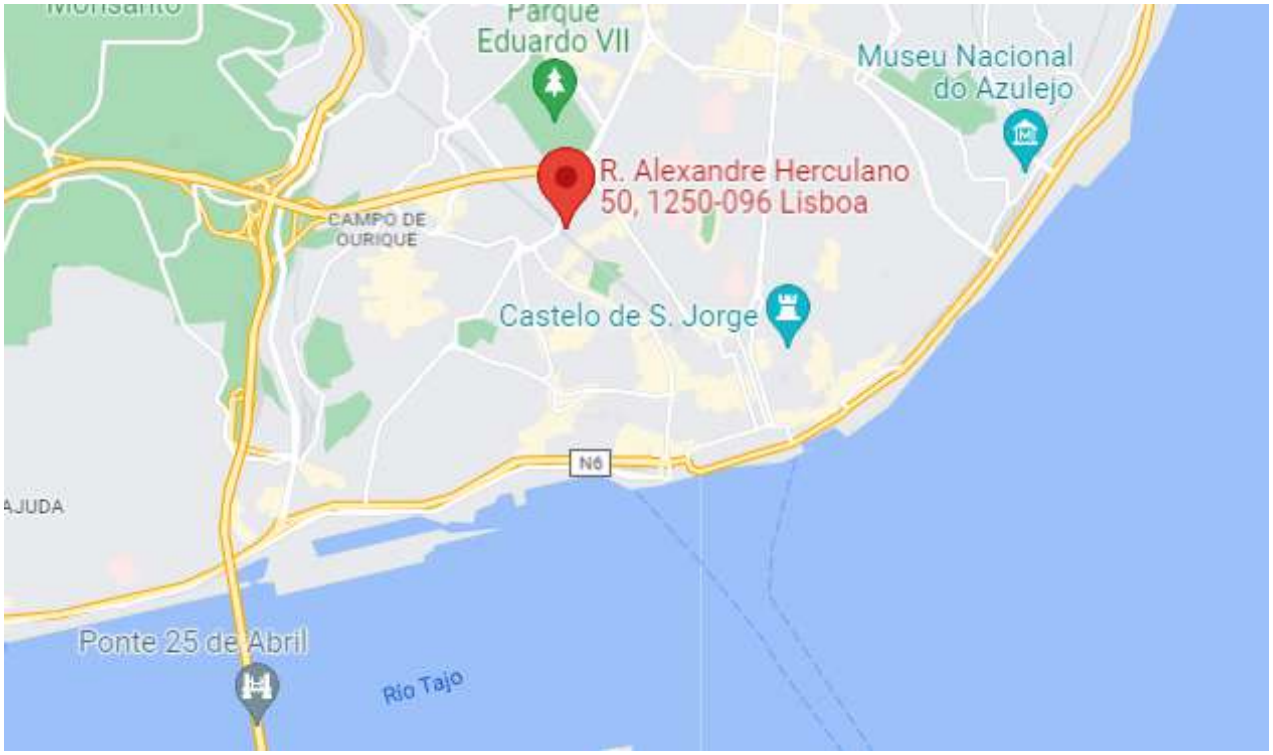
PLANO DE LOCALIZACIÓN

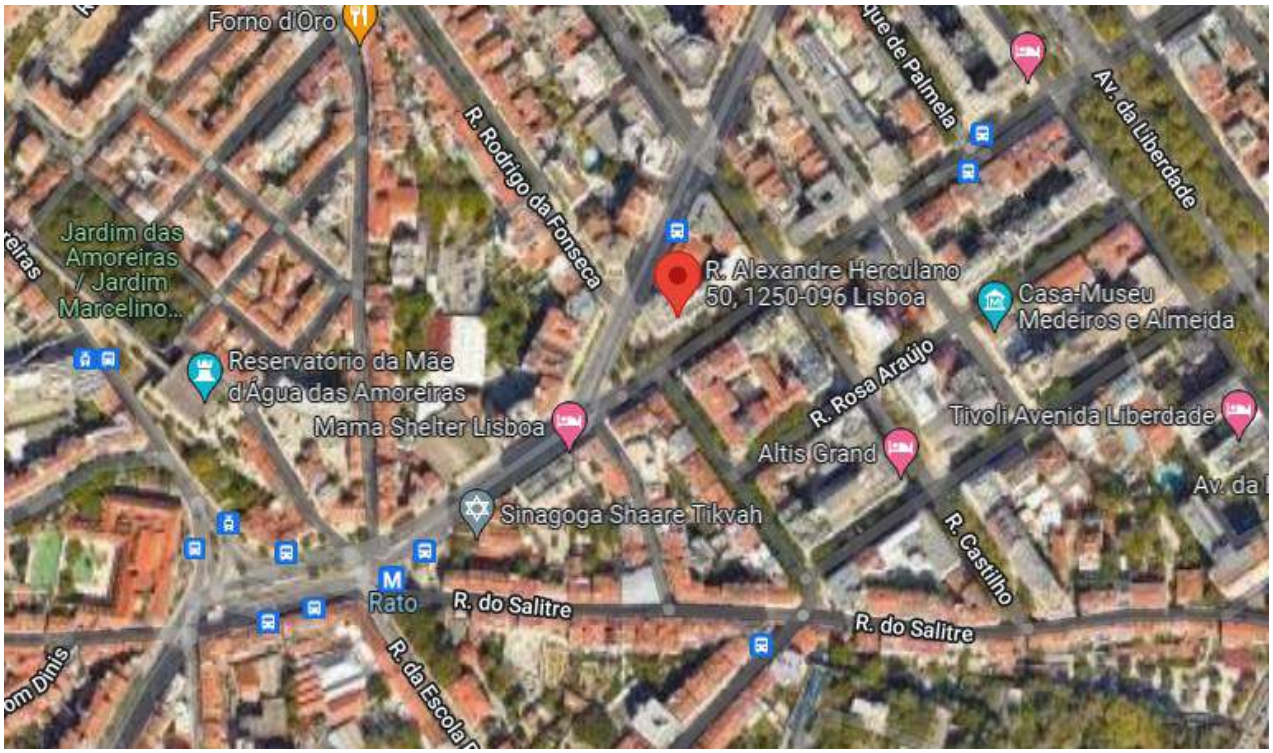
ANEXOS

ANEXO C - PLANO LOCALIZACIÓN

Ubicación del inmueble

Coordenadas GPS:
Latitud: 38° 43' 18.46" N
Longitud: 09° 9'6.60" O







INFORME DE VALORACIÓN

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXO D
REPORTREPORTAJE FOTOGRÁFICO

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEXOS

ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO













ANEXOS

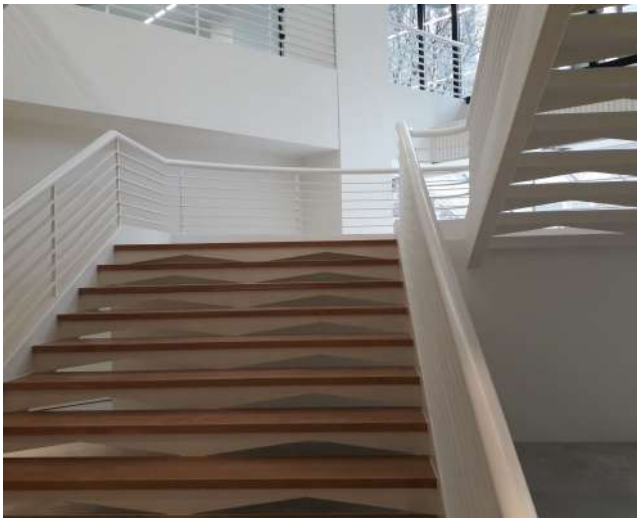
ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO













ANEXOS

ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO













ANEXOS

ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO













ANEXOS

ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO













ANEXOS

ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO













ANEXOS

ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO













ANEXOS

ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO













ANEXOS

ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO













ANEXOS

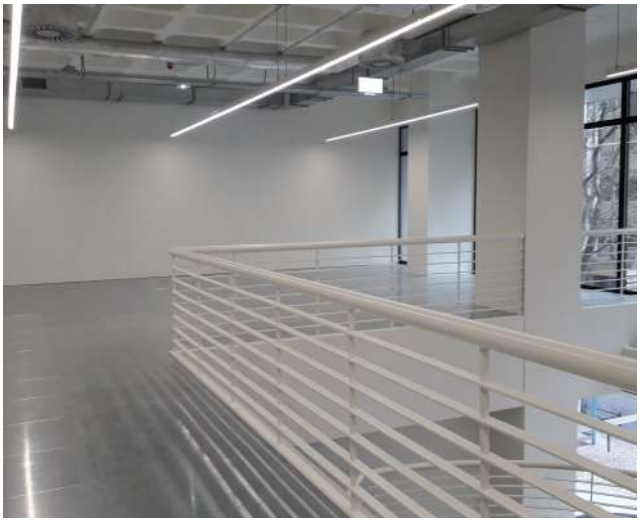
ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO









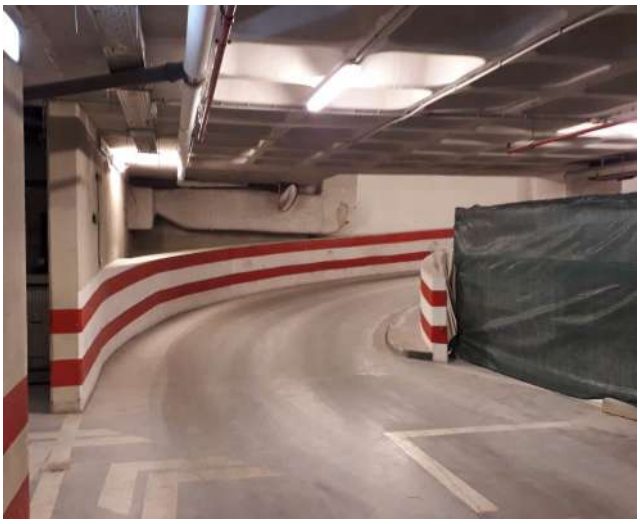


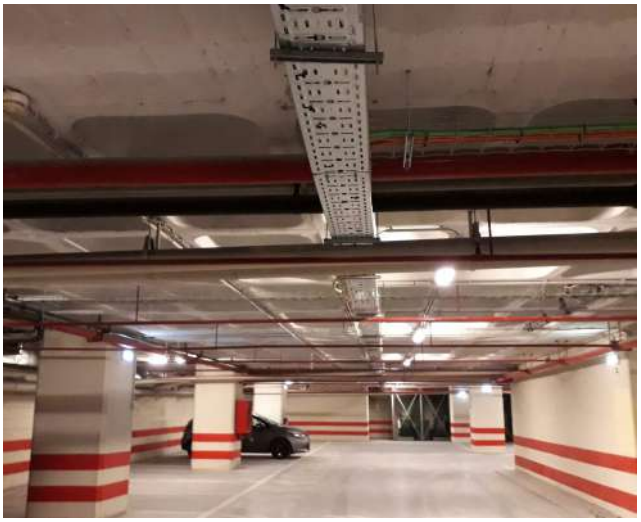


ANEXOS

ANEXO D - REPORTAJE FOTOGRÁFICO















INFORME DE VALORACIÓN

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXO E
DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTACIÓN

Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0167-45884-110614-000074

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Coração de Jesus
Rua Alexandre Herculano, nºs. 50-A, 50-B e 50; Rua Braancamp, nºs. 17 e 17-A e Rua Rodrigo da Fonseca

ÁREA TOTAL: 1191,27 M2

MATRIZ nº: 1290
FREGUESIA: Santo António.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edíficio de RÉS-DO-CHÃO, que corresponde ao piso 01, com uma ocupação para estabelecimento bancário do lado esquerdo e 4 ocupações para lojas do lado direito que fazem parte de um centro comercial que se prolonga pela sobreloja; SOBRELOJA ou piso 00 com entradas secundárias pela Rua Braancamp, onde continua o centro comercial com mais 22 lojas e uma arrecadação geral nas traseiras; 1ª CAVE ou piso 02 com 2 arrecadações; 2ª CAVE ou piso 03 com 1 arrecadação; 3ª CAVE ou piso 04 com 2 arrecadações e 4ª CAVE ou piso 05 com 2 arrecadações, todas preenchidas por uma ocupação para estacionamento do prédio, com os vários pisos ligados entre si por rampas para veículos e acesso directo do exterior por outra rampa a partir do patamar de entrada na frente do rés-do-chão voltado para a Rua Alexandre Herculano; e 11 ANDARES com 1 ocupação para escritório em cada piso.
Constituído pela anexação dos prédios nº 4.288, fls. 172 do livro B-12 e nº 8.609, fls. 2 do livro B-25.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,X,Z,AA,AB,AC,AD,AE,AF,AG,AH,AI,AJ,AL,AM,AN,AO,AP

O(A) Ajudante, em substituição
Almerinda Fernanda do Carmo Ribeiro Almeida

Conservatória do Registo Predial de Nazaré.
OFICIOSO
AP. 3422 de 2009/12/14 2009/12/18 11:11:16 - Autorização de Utilização
Licenças nº 349 de 17/12/1985 e 08/03/1996

O(A) Conservador(a)
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

Conservatória do Registo Predial de Nazaré.
OFICIOSO
OF. de 2013/05/29 2013/05/29 10:22:27 - Autorização de Utilização
O nº da licença em falta de 08/03/1996 é o 97, na anotação da ap. 3422 de 2009/12/14.

O(A) Conservador(a)
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 5 de 1986/04/07 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO:	A	PERMILAGEM:	64,13
FRAÇÃO:	B	PERMILAGEM:	3,19
FRAÇÃO:	C	PERMILAGEM:	5,23
FRAÇÃO:	D	PERMILAGEM:	3,67
FRAÇÃO:	E	PERMILAGEM:	1,44
FRAÇÃO:	F	PERMILAGEM:	2,28
FRAÇÃO:	G	PERMILAGEM:	2,65
FRAÇÃO:	H	PERMILAGEM:	4,51
FRAÇÃO:	I	PERMILAGEM:	3,25
FRAÇÃO:	J	PERMILAGEM:	6,55
FRAÇÃO:	L	PERMILAGEM:	3,3
FRAÇÃO:	M	PERMILAGEM:	3,3
FRAÇÃO:	N	PERMILAGEM:	8,29
FRAÇÃO:	O	PERMILAGEM:	4,33
FRAÇÃO:	P	PERMILAGEM:	2,7
FRAÇÃO:	Q	PERMILAGEM:	2,52
FRAÇÃO:	R	PERMILAGEM:	2,7
FRAÇÃO:	S	PERMILAGEM:	2,52
FRAÇÃO:	T	PERMILAGEM:	2,7
FRAÇÃO:	U	PERMILAGEM:	5,47
FRAÇÃO:	V	PERMILAGEM:	2,64
FRAÇÃO:	X	PERMILAGEM:	2,64
FRAÇÃO:	Z	PERMILAGEM:	2,81
FRAÇÃO:	AA	PERMILAGEM:	1,98
FRAÇÃO:	AB	PERMILAGEM:	1,65
FRAÇÃO:	AC	PERMILAGEM:	11,27
FRAÇÃO:	AD	PERMILAGEM:	0,9
FRAÇÃO:	AE	PERMILAGEM:	89,75
FRAÇÃO:	AF	PERMILAGEM:	89,75
FRAÇÃO:	AG	PERMILAGEM:	94,75
FRAÇÃO:	AH	PERMILAGEM:	93,75
FRAÇÃO:	AI	PERMILAGEM:	87,55

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO:	AJ	PERMILAGEM:	87,55
FRAÇÃO:	AL	PERMILAGEM:	82,95
FRAÇÃO:	AM	PERMILAGEM:	77,48
FRAÇÃO:	AN	PERMILAGEM:	60,46
FRAÇÃO:	AO	PERMILAGEM:	36,34
FRAÇÃO:	AP	PERMILAGEM:	41,05

DIREITOS DOS CONDÓMINOS: a fracção "A" destina-se a instalação bancária; as fracções "B" a "AD", inclusivé, destinam-se a lojas; as fracções "AE" a "AP", inclusivé, destinam-se a escritórios; e as arrecadações situadas nos pisos das garagens, não incluidas na composição de fracções autónomas, são do uso exclusivo de todos os escritórios; e a arrecadação geral, nas traseiras da sobreloja, está ao serviço de todos os condóminos.
-Reprodução da inscrição F-1.

O(A) Escriturário(a) Superior
Joaquina da Conceição Rosendo Vasques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AA

Descrição: LOJA 22 C/ 1 DIV.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: RC

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 1,9800 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 11,1000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €22.517,68 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.361,00 **Coordenada Y:** 195.358,00 **Mod 1 do IMI nº:** 614058 **Entregue em :** 2005/05/02 **Ficha de avaliação nº:** 1844338 **Avaliada em :** 2007/09/10

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
20.810,00	=	612,50	x	11,1000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** AA

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
6XDTDTUG8L92

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AB

Descrição: LOJA 023 COM UMA DIVISÃO.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: Rc

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 1,6500 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 10,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €16.615,80 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.401,00 **Coordenada Y:** 195.408,00 **Mod 1 do IMI nº:** 7319051 **Entregue em :** 2018/12/21 **Ficha de avaliação nº:** 10973575 **Avaliada em :** 2019/01/19

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
16.290,00	=	603,00	x	10,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** AB

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

NQLEGVTV5A1M

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 74,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AC

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: S/LOJ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 11,2700 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 74,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €140.231,09 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.402,00 **Coordenada Y:** 195.412,00 **Mod 1 do IMI nº:** 518692 **Entregue em :** 2005/02/11 **Ficha de avaliação nº:** 2980720 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
130.540,00	=	612,50	x	74,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** AC

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

DMYC5F4K35SE

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AD

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: LJ 25

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 0,9000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 5,5000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €11.156,05 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.380,00 **Coordenada Y:** 195.386,00 **Mod 1 do IMI nº:** 786457 **Entregue em :** 2005/10/11 **Ficha de avaliação nº:** 922692 **Avaliada em :** 2006/04/05

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
10.310,00	=	612,50	x	5,5000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** AD

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

3PSWQD531PA3

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 14.300,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AI

Descrição: 5º ANDAR AMPLO COM 2 INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, TEM TAMBEM OS ESTACIONAMENTOS 401 A 404 NA 4ª CAVE E 318 A 327 NA 3ª CAVE.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: 5º ANDAR

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 87,5500 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 850,0000 m² **Área bruta dependente:** 175,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.373.387,85 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 111.412,00 **Coordenada Y:** 195.405,00 **Mod 1 do IMI nº:** 6384707 **Entregue em :** 2013/11/19 **Ficha de avaliação nº:** 9744367 **Avaliada em :** 2013/12/09

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
1.316.830,00	=	603,00	x	802,1250	x	1,10	x	3,00	x	1,100	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 500,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 776 **Fracção:** AI

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO
Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** MAIL 9/IMI/2011 DSIMI

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
RPE9N6XVH7QD

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 0,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AJ

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: 6º

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 87,5500 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 850,0000 m² **Área bruta dependente:** 150,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.399.628,48 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 111.400,00 **Coordenada Y:** 195.412,00 **Mod 1 do IMI nº:** 4984340 **Entregue em :** 2012/10/22 **Ficha de avaliação nº:** 7490685 **Avaliada em :** 2013/02/06

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
1.341.990,00	=	603,00	x	795,7500	x	1,10	x	3,00	x	1,130	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 500,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 776 **Fracção:** AJ

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO
Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 164722297

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
RLZ25HX3P3SG

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 14.300,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AL

Descrição: 7º ANDAR AMPLO COM 2 INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, TEM TAMBEM OS PARQUEAMENTOS 203 A 209NA 2ª CAVE

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: 7º ANDAR

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 82,9500 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 850,0000 m² **Área bruta dependente:** 87,5000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.335.184,59 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 111.412,00 **Coordenada Y:** 195.405,00 **Mod 1 do IMI nº:** 6384719 **Entregue em :** 2013/11/19 **Ficha de avaliação nº:** 9744368 **Avaliada em :** 2013/12/09

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
1.280.200,00	=	603,00	x	779,8125	x	1,10	x	3,00	x	1,100	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 500,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** AL

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** MAIL 9/IMI/2011 DSIMI

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

MNSZYSF9FPLL

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 14.300,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AM

Descrição: 8º ANDAR AMPLO COM 2 INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E TERRAÇO, TEM TAMBEM OS PARQUEAMENTOS417 A 427 NA 4ª CAVE.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: 8º ANDAR

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 77,4800 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 750,0000 m² **Área bruta dependente:** 137,5000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.211.480,30 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 111.412,00 **Coordenada Y:** 195.405,00 **Mod 1 do IMI nº:** 6384723 **Entregue em :** 2013/11/19 **Ficha de avaliação nº:** 9744369 **Avaliada em :** 2013/12/09

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
1.161.590,00	=	603,00	x	707,5625	x	1,10	x	3,00	x	1,100	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 500,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** AM

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** MAIL 9/IMI/2011 DSIMI

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

EVF81VJ32VLH

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AN

Descrição: 9º ANDAR ESCRITÓRIO COM 540.00M2 DE AREA E 7 ESTACIONAMENTOS DO 428 A 434 NA 4ª CAVE.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: 9º ANDAR

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 60,4600 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 540,0000 m² **Área bruta dependente:** 87,5000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1989 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €803.655,55 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 111.412,00 **Coordenada Y:** 195.405,00 **Mod 1 do IMI nº:** 6751215 **Entregue em :** 2015/11/17 **Ficha de avaliação nº:** 10235545 **Avaliada em :** 2015/12/10

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
770.560,00	=	603,00	x	516,3125	x	1,10	x	3,00	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 500,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 776 **Fracção:** AN

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO
Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** MAIL 9/IMI/2011 DSIMI

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
X5D7FTBP3ZNK

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: B

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: RC

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 3,1900 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 23,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €38.199,00 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.400,00 **Coordenada Y:** 195.409,00 **Mod 1 do IMI nº:** 7318994 **Entregue em :** 2018/12/21 **Ficha de avaliação nº:** 10978198 **Avaliada em :** 2019/01/19

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
37.450,00	=	603,00	x	23,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** B

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

H1L395ZEKTXP

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: C

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: RC

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 5,2300 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 37,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €61.444,80 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.398,00 **Coordenada Y:** 195.409,00 **Mod 1 do IMI nº:** 7319035 **Entregue em :** 2018/12/21 **Ficha de avaliação nº:** 10973574 **Avaliada em :** 2019/01/19

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
60.240,00	=	603,00	x	37,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** C

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

B45EGRP357AC

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 27,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: D

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: R/C

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 3,6700 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 27,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €51.165,98 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.401,00 **Coordenada Y:** 195.408,00 **Mod 1 do IMI nº:** 517508 **Entregue em :** 2005/02/10 **Ficha de avaliação nº:** 2980711 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
47.630,00	=	612,50	x	27,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** D

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

WQ1HHB6NUZPF

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 14,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: E

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: R/C

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 1,4400 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 14,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €23.779,26 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.412,00 **Coordenada Y:** 195.405,00 **Mod 1 do IMI nº:** 6443807 **Entregue em :** 2014/03/31 **Ficha de avaliação nº:** 9832607 **Avaliada em :** 2014/04/10

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
22.800,00	=	603,00	x	14,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** E

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

4MBBB6J36VT1

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 16,2500 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: F

Descrição: LOJA 04 COM UMA DIVISÃO.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: LOJA 04

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,2800 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 16,2500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €31.152,53 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.402,00 **Coordenada Y:** 195.411,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1229312 **Entregue em :** 2006/12/13 **Ficha de avaliação nº:** 2980740 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
28.790,00	=	615,00	x	16,2500	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** F

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

88LT6K47W4UZ

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: G

Descrição: LOJA 05 COM UMA DIVISÃO.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: LOJA 05

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,6500 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 17,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €35.924,41 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.405,00 **Coordenada Y:** 195.415,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1229337 **Entregue em :** 2006/12/13 **Ficha de avaliação nº:** 1588691 **Avaliada em :** 2007/05/09

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
32.000,00	=	615,00	x	17,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** G

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

19A776DQ6GYW

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 29,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: H

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: S/LOJ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 4,5100 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 29,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €54.958,04 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.401,00 **Coordenada Y:** 195.411,00 **Mod 1 do IMI nº:** 517595 **Entregue em :** 2005/02/10 **Ficha de avaliação nº:** 2980713 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
51.160,00	=	612,50	x	29,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** H

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

AY7L8F1J2ET2

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 21,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: I

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: S/LOJ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 3,2500 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 21,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €39.800,53 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.403,00 **Coordenada Y:** 195.413,00 **Mod 1 do IMI nº:** 518554 **Entregue em :** 2005/02/11 **Ficha de avaliação nº:** 2980714 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
37.050,00	=	612,50	x	21,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** I

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

ZJ1U91JL6T2D

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 40,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: J

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: S/LOJ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 6,5500 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 40,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €75.798,27 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.407,00 **Coordenada Y:** 195.412,00 **Mod 1 do IMI nº:** 518572 **Entregue em :** 2005/02/11 **Ficha de avaliação nº:** 2980715 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
70.560,00	=	612,50	x	40,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** J

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

QKYHC9QJ1M99

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 23,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: L

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: S/LOJ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 3,3000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 23,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €43.592,60 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.401,00 **Coordenada Y:** 195.410,00 **Mod 1 do IMI nº:** 518593 **Entregue em :** 2005/02/11 **Ficha de avaliação nº:** 2980716 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
40.580,00	=	612,50	x	23,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** L

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

WP5ULEGZ12X7

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 0,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: M

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: RC

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 3,3000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 21,2700 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €36.117,36 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.400,00 **Coordenada Y:** 195.412,00 **Mod 1 do IMI nº:** 4984340 **Entregue em :** 2012/10/22 **Ficha de avaliação nº:** 7490686 **Avaliada em :** 2013/02/06

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
34.630,00	=	603,00	x	21,2700	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** M

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

PCY1GLWDNSWP

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 0,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: N

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: RC

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 8,2900 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 50,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €84.906,56 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.400,00 **Coordenada Y:** 195.412,00 **Mod 1 do IMI nº:** 4984340 **Entregue em :** 2012/10/22 **Ficha de avaliação nº:** 7490687 **Avaliada em :** 2013/02/06

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
81.410,00	=	603,00	x	50,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** N

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

BXKLG399ZJKM

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 0,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: O

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: RC

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 4,3300 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 25,5000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €43.303,28 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.400,00 **Coordenada Y:** 195.412,00 **Mod 1 do IMI nº:** 4984340 **Entregue em :** 2012/10/22 **Ficha de avaliação nº:** 7490688 **Avaliada em :** 2013/02/06

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
41.520,00	=	603,00	x	25,5000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** O

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

3EAVNNQN1ME3

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: P

Descrição: LOJA 013 COM UMA DIVISÃO.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: LOJA 013

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,7000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 16,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €32.451,00 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.409,00 **Coordenada Y:** 195.418,00 **Mod 1 do IMI nº:** 570646 **Entregue em :** 2005/03/28 **Ficha de avaliação nº:** 1908107 **Avaliada em :** 2007/10/29

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
29.990,00	=	612,50	x	16,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** P

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

LDH1EWL9YV9J

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: Q

Descrição: LOJA 014 COM UMA DIVISÃO.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: LOJA 014

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,5200 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 15,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €30.427,55 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.411,00 **Coordenada Y:** 195.416,00 **Mod 1 do IMI nº:** 570665 **Entregue em :** 2005/03/28 **Ficha de avaliação nº:** 1908108 **Avaliada em :** 2007/10/29

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
28.120,00	=	612,50	x	15,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** Q

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

AYK6C7WVNW2C

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: R

Descrição: Loja R - LOJA - COM 1 DIVISÃO.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: LOJA

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,7000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 16,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €32.451,00 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.403,00 **Coordenada Y:** 195.413,00 **Mod 1 do IMI nº:** 570637 **Entregue em :** 2005/03/28 **Ficha de avaliação nº:** 1908106 **Avaliada em :** 2007/10/29

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
29.990,00	=	612,50	x	16,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** R

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

FSY8VW5K1XLX

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO
ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.
Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: S

Descrição: LOJA 016 COM UMA DIVISÃO.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA
Andar/Divisão: LOJA 016

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,5200 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 15,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €28.970,66 **Determinado no ano:** 2019
Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.399,00 **Coordenada Y:** 195.415,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1485396 **Entregue em :** 2007/07/31 **Ficha de avaliação nº:** 1908182 **Avaliada em :** 2007/10/29

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
26.570,00	=	615,00	x	15,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** S

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

EV9SDDMARQEX

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 16,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: T

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: S/LOJ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,7000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 16,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €30.325,75 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.405,00 **Coordenada Y:** 195.412,00 **Mod 1 do IMI nº:** 518613 **Entregue em :** 2005/02/11 **Ficha de avaliação nº:** 2980717 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
28.230,00	=	612,50	x	16,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** T

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

NFF6Q14EE4R3

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: U

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: lj 18

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 5,4700 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 29,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €58.820,82 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.401,00 **Coordenada Y:** 195.411,00 **Mod 1 do IMI nº:** 755287 **Entregue em :** 2005/09/09 **Ficha de avaliação nº:** 922670 **Avaliada em :** 2006/03/23

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
54.360,00	=	612,50	x	29,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** U

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

P67DWK4PVJFY

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 15,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: V

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: S/LOJ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,6400 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 15,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1989 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €28.424,35 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.401,00 **Coordenada Y:** 195.413,00 **Mod 1 do IMI nº:** 518646 **Entregue em :** 2005/02/11 **Ficha de avaliação nº:** 2980718 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
26.460,00	=	612,50	x	15,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** V

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

1G97EX2EERYA

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 15,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: X

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: S/LOJ

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,6400 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 15,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1989 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €28.424,35 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.403,00 **Coordenada Y:** 195.410,00 **Mod 1 do IMI nº:** 518666 **Entregue em :** 2005/02/11 **Ficha de avaliação nº:** 2980719 **Avaliada em :** 2010/02/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
26.460,00	=	612,50	x	15,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,80

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** X

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

XSTH45QR7SVH

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 66 - SANTO ANTÓNIO

ARTIGO MATRICIAL: 1290 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA **sob o registo nº:** 74

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA BRAANCAMP Nº 17A **Nº:** 17 **Lugar:** LISBOA **Código Postal:** 1250-051 LISBOA

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: INSCRITO NA MATRIZ EM 16/06/1986. CONCLUSÃO DAS OBRAS EM 15/12/1984.COMPOSTO DE 17 PISOS, 4CV, RC, S/L E 11 ANDARES, COM 6 ASCENSORES.

Nº de pisos do artigo: 17

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.191,2700 m² **Área de implantação do edifício:** 1.191,2700 m² **Área bruta privativa total:** 10.000,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: Z

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Alexandre Herculano **Nº:** 50 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1250-009 LISBOA

Andar/Divisão: rc

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 2,8100 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 16,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €32.451,00 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 111.415,00 **Coordenada Y:** 195.421,00 **Mod 1 do IMI nº:** 827224 **Entregue em :** 2005/11/18 **Ficha de avaliação nº:** 922780 **Avaliada em :** 2006/03/23

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
29.990,00	=	612,50	x	16,0000	x	1,20	x	3,00	x	1,000	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3247 - LISBOA-2

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 46 - S. MAMEDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 776 **Fracção:** Z

TITULARES

Identificação fiscal: 720007950 **Nome:** IMOTUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: AVENIDA PROFESSOR DR CAVACO SILVA PARQUE DAS TECNOLOGIAS EDIFICIO 3, PORTO SALVO, 2740-256 PORTO SALVO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200062727

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(Gabriela Maria Gonçalves Furtado)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 720007950

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Z17QZKJYQ5TX

Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXO F
VALUATION APPROACH

A) ACTIVOS SIN DESARROLLO FUTURO

Método de comparación
Método de rentas
Método del coste

B) ACTIVOS DE PROMOCIÓN MEDIA
Y GRANDES DIMENSIONES ASOCIADOS
A UN DESARROLLO URBANÍSTICO
FUTURO

Valor Residual
Método de rentas - Descuento de Flujo de Caja

A) ACTIVOS SIN DERSARROLLO URBANÍSTICO FUTURO

El informe incluirá el método teórico evaluación utilizada, fotografías de exploración, marcos de evaluación y referencia catastral que describe las propiedades que son objeto de evaluación, Anexo Foto y anexos con cualquier documentación utilizada.

Método de Comparación del mercado

El criterio de comparación es la referencia del mercado. El valor de transacción de propiedades similares y comparables a la propiedad objeto de estudio, obtenido a través de un estudio de mercado realizado en la zona.

Es importante resaltar que existe rigor en la aplicación de este criterio, es necesario verificar la veracidad de la información recopilada, en particular con respecto a la dicotomía del valor deseado / valor de acarreo, y la cuestión de las áreas.

Tras recolectar la información que respaldará la estimación de valor, debe existir una clasificación de la misma de acuerdo con elementos (ubicación, estado, nivel de acabados, áreas, ...) que encajen con el tipo de propiedad que se valora.

El uso de este criterio se puede mejorar sustancialmente si se consideran dos elementos de mejora del método, a saber:

a) Homogeneización:
Comparación de propiedades cuyas características difieren entre sí.
b) Análisis estadístico:
Permite el procesamiento de información con mayor precisión al establecer ciertos parámetros estadísticos (media, desviación estándar y varianza).

En resumen, gran parte del "acierto" de la aplicabilidad de este método radica en la cantidad de información obtenida, es decir, el volumen de transacciones de inmuebles similares al que se valora.

Método de Actualización de Rentas

Es el método por el cual se estima el valor actual de rentas futuras generadas por la propiedad, basadas en el principio de avanzado (balance actualizado entre ingresos y costes futuros asociados a la propiedad en particular). Para ello, se suelen utilizar dos métodos de capitalización:

Capitalización directa
Es el método por el cual se estima el valor de una propiedad usando la siguiente formula
Valor de la propiedad = (Ingresos netos anuales / Tasa Capitalización)

Por tanto, podemos identificar tres pasos en este método;

1- Estimación del ingreso neto promedio generado por la propiedad en cuestión. Estos rendimientos se obtienen deduciendo del ingreso bruto del período de tiempo considerado todos los costes y gastos que existen en ese cronograma.

2- Establecimiento de una Capitalización Fiscal. Esta es una tasa que refleja la relación entre la venta y el alquiler de una ubicación determinada. Se parte de la suposición que las rentas serán perpetuas y anuales en los términos marcados.

3- Estimación del valor del bien. Se obtiene aplicando la fórmula presentada anteriormente.

Método Descuento de flujo de Caja (DFC)

Este método se basa en la idea de que el valor de un activo se determina en función de los flujos de ingresos que dicho activo pueda generar.

Este método se utiliza especialmente en los casos de propiedades comerciales y propiedades arrendadas.

Se deben tener en cuenta todos los ingresos y gastos, teniendo en cuenta las condiciones del mercado a la fecha de valoración y considerando las tasas de ocupación, los gastos generales de operación y la inversión.

Como principal herramienta de estimación de valor para utilizar el método de flujos de caja, Prime Yield, utilizó el software Argus Valuation DCF que nos permite un enfoque de portafolio integrado.

ANEXOS

ANEXO F - MÉTODO DE VALORACIÓN

Método del Coste

Este método se basa en el principio de sustitución. El terreno se valora (en relación con el mercado) por separado de los edificios existentes que cumplen con los presupuestos de costes de reposición actuales menos un factor de depreciación que traduce la obsolescencia funcional, la condición económica y física de la propiedad.

Es un método muy utilizado cuando el valorador debe estimar el valor de las propiedades que son difícilmente comparables debido a la falta de testigos comparables.

Se debe respetar los siguientes pasos en la evaluación de un edificio que utiliza este criterio:

a) Estimar el valor del terreno donde se desarrollan los edificios. Esto se hace a través del método de comparación de mercado, es decir, el valor de mercado de la tierra se evaluará teniendo en cuenta un estudio de mercado.

b) Determinar el coste de construcción de la nueva propiedad "similar" a la objeto de estudio.

c) Asignar un coeficiente de depreciación para el valor obtenido en el paso anterior, reflejando así, su deterioro físico.

B) ACTIVOS PARA UN DESARROLLO INMOBILIARIO FUTURO

El informe incluirá los métodos teóricos de valoración utilizados, reporte fotográfico de la visita, imágenes de la valoración, estados de los Flujos de Caja, descripción de la matriz y parcelas catastrales que constituyen la fotografía adjunta y anexos de toda la información utilizada.

Este conjunto de edificaciones se somete a una simulación de escenarios en los que se pondera tanto el riesgo urbano como el riesgo financiero de cada uno de los proyectos de edificación.

Método del Valor Residual

El valor de mercado de la propiedad se determina en base a los ingresos proyectados que serán generados por el proyecto a desarrollar y la proyección de costes a soportar.

Así, el valor de mercado de la propiedad se basa en un análisis de rentabilidad del proyecto urbanístico, en línea con las capacidades del terreno urbano.

Método del Rendimiento: Descuento de Flujos de Caja (DFC)

Este método es ampliamente utilizado para la valoración de terrenos y edificios donde sea factible la alteración o maximización del uso. Una evaluación debe basarse en este método en el que se estudian las diversas alternativas (usos posibles y legalmente aceptadas) debe estar respaldado por un análisis de escenarios (Análisis de Sensibilidad y/o simulación de Monte Carlo), en el que las variables clave son probadas y que concuerden con el principio de anticipación (estimar, a día de hoy, los ingresos y costes futuros del inmueble para adecuarlo, promoverlo, ampliarlo, ...).

La metodología de evaluación de alternativas es muy utilizada en la construcción de inmuebles, ya que se puede establecer desde el inicio qué tipo de proyecto es el más adecuado para el terreno en cuestión (el mayor valor residual representa la mejor alternativa de uso para el inmueble objeto de estudio).

Para estimar el valor del activo a través de flujos de caja descontados, Prime Yield utiliza Argus Software Developer, que permite realizar análisis de sensibilidad con diferentes escenarios de costes e ingresos.



INFORME DE VALORACIÓN

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXO G
GLOSSARY

ÁREA EXTERIOR BRUTA (GEA)

ÁREA INTERIOR BRUTA (GIA)

ÁREA INTERIOR NETA (NIA)

ANEXOS

ANEXO G - GLOSARIO

Prime Yield basa la definición de áreas en el "Código de Medidas Prácticas - RICS".

Superficie Exterior bruta (GEA)	Área exterior bruta es la superficie del terreno medida desde el exterior para cada planta.

Incluye:

1.1 Espesor del muro perimetral y proyecciones externas
1.2 Áreas ocupadas por paredes internas y tabiques
1.3 Columnas, pilares, mamparas de chimeneas, huecos de escaleras, huecos de ascensores y similares
1.4 Zona de entrada, con altura libre por encima, medida sólo en el nivel de la base
1.5 Balcones internos
1.6 Los pisos estructurales, inclinados o escalonados son tratados como un piso nivelado medido horizontalmente
1.7 Pisos horizontales, accesibles o no, por debajo de pisos estructurales, inclinados o escalonados
1.8 Superficies de entrepiso destinadas a uso con acceso permanente
1.9 Cuartos de ascensores, cuartos de servicios en las plantas, depósitos de combustible, cuartos de tanques que están alojados en una estructura cubierta de naturaleza permanente, ya sea por encima del nivel del techo principal o no
1.10 Dependencias que comparten al menos una pared con el edificio principal
1.11 Muelles de carga
1.12 Áreas con una altura libre inferior a 1,5 m
1.13 Bóvedas de pavimento
1.14 Garajes
1.15 Superficie conservatorias

Excluye:

1.16 Balcones exteriores abiertos, caminos cubiertos y salidas de emergencia
1.17 Marquesinas
1.18 Áreas abiertas de estacionamiento de vehículos, terrazas en la azotea y similares
1.19 Huecos encima o debajo de pisos estructurales, inclinados o escalonados
1.20 Invernaderos, tiendas de jardinería, depósitos de combustible y similares en propiedad residencial

ANEXOS

ANEXO G - GLOSARIO

Superficie Interior Bruta (GIA)	El área interna bruta es la superficie de un edificio medida desde el interior de los muros perimetrales en cada planta.

Incluye:

2.1 Áreas ocupadas por paredes internas y tabiques
2.2 Columnas, pilares, mamparas de chimenea, huecos de escaleras, huecos de ascensores, otras proyecciones internas, conductos verticales y similares
2.3 Zonas y pasillos de entrada, con altura libre por encima, medida sólo en el nivel de la base
2.4 Balcones internos abiertos, pasarelas y similares
2.5 Los pisos estructurales, inclinados o escalonados deben tratarse como un piso nivelado medido horizontalmente
2.6 Pisos horizontales, con acceso permanente, debajo de pisos estructurales, inclinados o escalonados
2.7 Pasillos de naturaleza esencial permanente (por ejemplo, pasillos de incendios, vestíbulos de humo)
2.8 Áreas de entrepiso con acceso permanente
2.9 Cuartos de ascensores, cuartos de servicios en plantas, depósitos de combustible, salas de tanques que se alojan en una estructura cubierta de carácter permanente, ya sea por encima o no de la nivel del techo
2.10 Servicios comunes como baños, aseos, vestíbulos, baños, duchas, vestuarios, cuartos de limpieza y similares
2.11 Salas de proyección
2.12 Huecos sobre escaleras y huecos de ascensores en pisos superiores
2.13 Muelles de carga
2.14 Áreas con una altura libre inferior a 1,5m (ver ANEXO)
2.15 Bóvedas pavimentadas
2.16 Garajes
2.17 Conservatorios

Excluye:

2.18 Espesores de muro perimetral y proyecciones externas
2.19 Balcones exteriores abiertos, caminos cubiertos y salidas de emergencia
2.20 Marquesinas
2.21 Huecos sobre o debajo de pisos estructurales, inclinados o escalonados
2.22 Invernaderos, almacenes para jardinería, depósitos de combustible y similares en propiedad residencial

ANEXOS

ANEXO G - GLOSARIO

Superficie Interior Neta (NIA)	La superficie interna neta es el área útil dentro de un edificio medida en la cara interna de las paredes perimetrales en cada nivel del piso.

Incluye:

3.1 Entrada con altura libre arriba, medido únicamente a nivel de suelo (sin embargo, ver 3.11)
3.2 Pasillos de entrada (sin embargo, ver 3.11)
3.3 Cuartos de ascensores nocionales y pasillos de incendios nocionales
3.4 Cocinas
3.5 Unidades empotradas, armarios y similares que ocupan áreas útiles
3.6 Rampas, superficies inclinadas y escalones dentro de las áreas útiles
3.7 Áreas ocupadas por rejillas de ventilación / calefacción
3.8 Áreas ocupadas por zócalos y canaletas perimetrales
3.9 Áreas ocupadas por muros no estructurales que subdividen el alojamiento en ocupación única
3.10 Bóvedas pavimentada

Excluye:

3.11 Aquellas partes de la zona entrada, pasillos, descansillos y balcones que se usan en como zona común (ver 3.1 y 3.2)
3.12 Baños, aseos, cuartos de baños, cuartos de limpieza y similares
3.13 Cuartos de ascensores, cuartos de plantas, cuartos de tanques (que no sean de naturaleza de proceso comercial), depósitos de combustible y similares
3.14 Huecos de escaleras, huecos de ascensores y cuartos de ascensores permanentes
3.15 (a) Pasillos y otras áreas de circulación comunes donde se usen con otros ocupantes
3.15 (b) Áreas de circulación permanente, pasillos y umbrales / huecos asociados con el acceso, pero no con aquellas partes que son áreas útiles.
3.16 Áreas bajo el control del servicio u otras autoridades externas, incluidos los armarios de contadores y los puntos de suministro de servicios reglamentarios
3.17 Muros estructurales internos, muros que encierran áreas excluidas, columnas, pilares, mamparas de chimeneas, otros salientes, conductos verticales, muros que separan los arrendamientos y similares.
3.18 a) El espacio ocupado por el uso permanente y continuo de los aparatos de aire acondicionado, calefacción o refrigeración y los conductos en la medida en que el espacio que ocupen se vuelva sustancialmente inutilizable.
3.18 (b) El espacio ocupado de forma permanente e intermitente por aparatos de aire acondicionado, calefacción o refrigeración que sobresalen 0,25m o más en el área útil.
3.19 Áreas con una altura libre inferior a 1,5 m
3.20 Áreas sustancialmente inutilizables en virtud de tener una dimensión entre caras opuestas de menos de 0,25 m. (Ver diagrama E)
3.21 Áreas de estacionamiento de vehículos (el número y tipo de espacios anotados)



INFORME DE VALORACIÓN

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXO H

DESCRIPCIÓN DE LOS NIVELES DE SERVICIO

ANEXOS

ANEXO H– NIVELES DE SERVICIO

Prime Yield - Consultoría y Valoración de Propiedades, Lda ("Prime Yield"), sociedad de responsabilidad limitada, con sede en Avenida Columbano Bordallo Pinheiro, Edificio Portico, No. 75, 7 ° piso, fracción 706, parroquia de Campolide, municipio de Lisboa. inscrito en la Oficina de Registro de la Propiedad de Lisboa con el registro único y entidad legal 507235452, inscrito en la CMVM (Comisión del Mercado de Valores de Portugal) como Tasador Experto de Propiedades con el número AVFII / 05/013, después de la verificación y evaluación de la experiencia, calificaciones e idoneidad de la empresa y los técnicos que trabajan en su nombre.

Prime Yield también cuenta con las siguientes certificaciones: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - empresa registrada con el número 042807; Bureau Veritas - certificado en Calidad por la norma NP EN ISO 9001: 2008; Asociado a ASAVAL - Asociación profesional de empresas de valoración (asociado nº4), miembro de TEGOVA.

Prime Yield y los expertos que actúan en su nombre están sujetos a la supervisión e inspección de CMVM, el Banco de Portugal y la Autoridad Supervisora de Seguros y Fondos de Pensiones.
El ejercicio de la actividad de Prime Yield está regulado por la Ley N ° 153/2015 de 14 de septiembre y por el Reglamento 2/2015 de la CMVM, por la Ley 16/2015 de 24 de febrero, así como el resto de la legislación aplicable, se encuentran sometidos, las expertas valoradoras inmobiliarias y sus empleados, a las normas de conducta y control nacional e internacional, en particular en lo que respecta a las normas éticas, la calificación profesional y la organización interna en el desempeño de sus funciones, asegurando mediante procedimientos y prácticas profesionales, la mayor calidad de sus servicios.

El capital social de Prime Yield no está en manos de entidades ajenas al personal de la empresa y, en esa medida, es una empresa autónoma e independiente de cualquier grupo económico.

Por tanto, Prime Yield adopta políticas independientes, su actividad no está en consonancia con situaciones susceptibles de afectar su imparcialidad de análisis, en estricto cumplimiento del artículo 19 de la Ley N ° 153/2015, de 14 de septiembre, y las valoraciones se producen en estricto cumplimiento de las regulaciones legales anteriores, así como las normas internacionales adoptadas por la RICS, que garantizan el pleno cumplimiento del VPS1 en la edición de enero de RICS Valuation - Professional Standards 2020.

Este informe sólo podrá ser utilizado para fines contractuales respecto a proyectos o negocios relacionados o que involucren el inmueble valorado y no podrá ser divulgado a terceros fuera de lo estrictamente necesario para lograr estos fines.

El uso de este informe para fines distintos a los contratados siempre requerirá la autorización previa de Prime Yield, particularmente para los procesos de financiamiento. En los casos de portabilidad obligatoria de los informes de valoración a los clientes bancarios que eventualmente serán contemplados en la normativa a ser aprobada por el Banco de Portugal, según lo previsto en el artículo 22, párrafo 1, letra b) de la Ley núm. 153/2015 de 14. Septiembre de 2015, el uso de los informes deberá ir precedido de una comunicación previa a Prime Yield.

Cualquier servicio adicional o escenarios extraordinarios de valoración, que no estén previstos dentro de los términos de los acuerdos contractuales o de empleo en la relación entre Prime Yield y la Entidad Contratante, estarán sujetos a la presentación de una propuesta o condiciones de contratación por separado. Prime Yield también informa que, antes de realizar cualquier transacción financiera, la Autoridad Contratante debe verificar la validez de los supuestos adoptados.

Los daños y perjuicios que se deriven de errores u omisiones contenidos en los informes de valoración, serán responsabilidad de los tasadores inmobiliarios únicamente si se les puede responsabilizar mediante engaño, siempre que dichos perjuicios sean causados a la entidad contratante, accionistas o partícipes en instituciones de inversión colectiva, a clientes bancarios, tomadores de pólizas, beneficiarios de contratos de seguros y a afiliados, partícipes y beneficiarios de fondos de pensiones y siempre que los informes hayan sido utilizados para los fines para los cuales están destinados, de acuerdo con lo previamente establecido con Prime Yield. El órgano de contratación responderá solidariamente y con independencia de la culpa, por los daños causados a los accionistas o partícipes en organismos de inversión colectiva, a los clientes bancarios, tomadores de pólizas, tomadores de pólizas y beneficiarios de contratos de seguros y a afiliados, partícipes y beneficiarios de fondos de pensiones.

Prime Yield elabora informes en base a la información y documentación puesta a disposición o entregados por la Entidad Contratante, si bien emitidos o puestos a disposición por cualquier entidad pública o privada. Prime Yield asume que la información proporcionada por la entidad contratante es verdadera y completa, Prime Yield no asume ninguna responsabilidad por errores u omisiones incluidos en los informes de valoración resultantes de información o documentos inexactos, falsos o inconsistentes proporcionados tanto por la Entidad Contratante, o cualquier entidad, pública o privada.

En virtud del artículo 7 de la Ley N ° 153/2015 de 14 de septiembre, Prime Yield está asegurado por un seguro de responsabilidad profesional, contratado en nombre de terceras partes perjudicadas, el número de póliza, compañía de seguros, suma asegurada y vigencia se adjunta al informe en Anexo I Soporte y certificados.



INFORME DE VALORACIÓN

Edificio en
C/ Alexandre Herculano, 50
Lisboa

ANEXO I
SUPPORTING AND CERTIFICATES

SOPORTES Y CERTIFICACIONES

ANEXOS

ANEXO I - SOPORTES Y CERTIFICACIONES

Yo, Mariana Dias Ferreira, licenciada en Arquitectura, en calidad de perito experto de valoración de inmuebles para fondos de inversión inmobiliaria, actuando en representación de la sociedad - "Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.", Registrado en CMVM con el No. AVFII / 05/013, declara la ausencia de incompatibilidades que puedan afectar a la imparcialidad de mi análisis obstaculizando la elaboración de este informe de valoración del cliente identificado en el inciso d) del informe, al no cumplir con alguna de las incompatibilidades previstas en el artículo 19 Reglamento CMVM N ° 02/2015. , es decir, por no tener un interés específico en el inmueble objeto de valoración, por no pertenecer a las entidades sociales de la empresa o empresas que tengan con ella relación de control o de grupo, al no tener relación laboral con ninguna de estas entidades y no tener participación en el capital social de estas sociedades ni ninguna otra relación, empresarial o personal con las entidades implicadas.

También declaro que la Junta de Gobierno de la CMVM ha decidido, en virtud del artículo 29/3 del RJFII, aprobado por el Decreto-Ley n.º 60/2002, de 20 de marzo, y el artículo 19 del Reglamento CMVM no. º8 / 2002, previa verificación y valoración de la experiencia y idoneidad del solicitante, otorgar el registro como perito experto tasador de fondos de inversión inmobiliaria, a:
- "Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda."

Como experto individual para actuar en nombre de la empresa mencionada anteriormente:

- Mariana Dias Ferreira;

Habiendo sido asignado, respectivamente el número PAI/2018/0039.

Yo declaro también que este informe de valoración se realizó de acuerdo con el estricto cumplimiento de la legislación vigente, particularmente en estricto cumplimiento de la Ley N ° 153/2015, de 14 de septiembre, y del Reglamento 2/2015 de la CMVM, por la Ley 16/2015 de 24 de febrero, así como el de otras legislaciones nacionales e internacionales.

El valorador experto dispone de un seguro de Responsabilidad Civil Profesional (Póliza n.º 008410176319), cuyas condiciones de vigencia se presentan en el anexo del recibo de pago de la prima del seguro, en Anexo I (justificantes y certificados). Previa solicitud podemos enviar el documento de condiciones particulares asociadas a la póliza de seguro vigente.

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS

Certidão

Para os devidos efeitos, atesta-se que, tendo por base as comunicações recebidas, ao abrigo do artigo 3.º/3 da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro, a entidade Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda., registada na CMVM como perita avaliadora de imóveis com o número PAI/2005/0013, tem, na presente data, averbados no registo, como colaboradores, os seguintes peritos avaliadores de imóveis pessoas singulares:

Ana Gabriela Carvalho Bonifácio Vicente
Ana Sofia Lopes Faro da Cunha
Ana Teresa Nunes Henriques
André Filipe Costa Mota
António Bruno Fernandes Teixeira
António Luís da Paixão Melo Borges
Bruno Miguel Barata Mina
Carla Maria Seixo dos Santos
Cédric Antoine dos Santos
Cilene Alves Crispim
Cristina de Carvalho Morais
Daniel Luís Robalo Vicente
David Lopes Lourenço
Décio Eustáquio Fernandes Teixeira dos Passos
Frederico de Sá Faria Vieira
Isabel Maria de Morais Almeida Correia de Sousa
Jacinto Manuel Pires Figueiredo
Jaqueline Miguel Gomes
João Pedro da Costa Marques
Jorge Alexandre Dias Gonçalves
José Manuel Miranda Velez
José Miguel da Fonte Cruz
Luís Filipe Dinis da Silva Esteves
Luís Filipe Pinto Rodrigues de Oliveira
Luís Jorge de Brito Moita Brites
Luís Miguel da Silva Ribeiro Gameiro
Manuel Higino Póvoa Morgado
Maria João Silva Lima Ferreira da Cruz
Mariana Serras Pires Dias Ferreira
Nelson Manuel da Silva Rêgo
Nídia Paula Mendes Neves

CMVM
COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nuno Filipe de Jesus Marques Grimm Silvestre
Nuno Miguel Barreira Marques
Patrícia Gregória Martins Santana
Paula Isabel Aleixo Dias
Paulo Duarte Ascensão Gomes
Paulo Filipe Fernandes Daniel
Renato Jorge Ramos Neves
Ricardo Costa Pavão
Ricardo Pinto de Miranda
Rui Filipe Mota Dutra
Rui Jorge Parreira Lourinho Graciano
Rui Manuel Alves Gonçalves Silva
Sandra Sofia de Jesus Gonçalves
Sara Filipa Monteiro Silva
Sérgio Ricardo Pereira Miranda
Telma Patrícia Pintassilgo Vairinhos Jacinto
Terêncio Emanuel Correia Carriço
Tiago Emanuel Laurentino Gonçalves
Tiago Saturnino de Matos e Sousa Marques
Viriato Nuno Branco Pedrinho da Costa Pereira

A presente certidão consiste em duas páginas, assinadas.....

Lisboa, 24 de março de 2021



Carla Rodrigues da Mãe

Diretora do Departamento de Supervisão Prudencial e Autorizações

Certidão emitida ao abrigo da Delegação de poderes publicada em Diário da República, 2.ª Série, n.º 213, de 2 de novembro de 2021, aprovada nos termos do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, e do n.º 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro.

ALTERAÇÃO DE CONDIÇÕES PARTICULARES
APÓLICE Nº 008410176319
ATA Nº 11ª

As presentes Condições Particulares vigoram complementarmente às Condições Gerais da Apólice de seguro de Responsabilidade Civil Geral e da Condição Especial 39 – Perito Avaliador de Imóveis, delas fazendo parte integrante. Em caso de contradição, o seu teor prevalece sobre o das referidas Condições Gerais e Especial.

1. **TOMADOR DO SEGURO**
   PRIME -YIELD CONS AVAL IMOBILIÁRIA LDA.

2. **SEGURADOS**
   - PRIME -YIELD CONS AVAL IMOBILIÁRIA LDA.
   - Nelson Manuel da Silva Rego
   - José Manuel Miranda Velez
   - Bruno Miguel Barata Mina
   - Jorge Alexandre Dias Gonçalves
   - Tiago Emanuel Laurentino Gonçalves
   - Mariana Dias Ferreira
   - Cédric Antoine dos Santos
   - Nuno Miguel Gomes Oliveira Pereira
   - Fernando Augusto Sequeira
   - Guilherme Viana e Silva

3. ATIVIDADE SEGURA / OBJETO DO SEGURO
Perito Avaliador de Imóveis / Avaliações

4. COBERTURAS CONTRATADAS
Responsabilidade Civil Exploração e Profissional

5. PERÍODO DO SEGURO
Ano e seguintes, com data de início a 07 de março de 2022.

6. ÂMBITO TERRITORIAL DA GARANTIA
Portugal Continental, Regiões Autónomas.

Ageas Portugal, Companhia de Seguros, S.A.
Sede: Praça do Príncipe Perfeito, número 2, 1990-278 Lisboa. Tel. 22 608 1100
Matrícula / Pessoa Coletiva N.º 503 454 109. Conservatória do Registo Comercial do Porto. Capital Social 7.500.000 Euros

7. CONDIÇÕES APLICÁVEIS

- Condições Gerais da Apólice – Modelo A 1504 (05/2019)
- Condição Especial 39 - Responsabilidade Civil de Peritos Avaliadores de Imóveis- Modelo A 1708 (12/2017)

8. CAPITAL SEGURO POR SEGURADO

€ 500.000,00 por sinistro e anuidade POR SEGURADO

9. FRANQUIA

10 % do valor da indemnização, no mínimo de **€ 500,00** em cada sinistro de danos materiais.

10.PRÉMIO COMERCIAL ANUAL / PRÉMIO TOTAL ANUAL

€ 3.110,91 / € 3.390,89

11. VALIDADE

Restantes condições da apólice n.º 008410176319 sem alterações.

Lisboa, 09 de março de 2022

Ageas Portugal, Companhia De Seguros, S.A.

Luis Neves
Produção

Marisa Castro
Operações

O Tomador
(assinar e devolver)

Ageas Portugal, Companhia de Seguros, S.A.
Sede: Praça do Príncipe Perfeito, número 2 1990-278 Lisboa. Tel. 22 608 1100
Matrícula / Pessoa Coletiva N.º 503 464 109. Conservatória do Registo Comercial do Porto. Capital Social 7.500.000 Euros

ANEXOS

ANEXO I - SOPORTE Y CERTIFICACIONES

ageas seguros

Recibo de Prémio
nº 66805888

Data
14 de Fevereiro de 2022
Apólice / Adesão nº:
00841017631900000
Contribuinte nº:
507235452

Apoio ao Cliente
217 943 039
todos os dias úteis,
das 8h30 às 19h00
www.ageas.pt

PRIME - YIELD CONS AVAL IMOBILIÁRIA LDA
AVENIDA COLUMBANO BORDALO PINHEIRO 75 7ºPISO
FRAÇÃO 7.06
1070 - 061 LISBOA

Dados da Apólice
Ramo: **Responsabilidade Civil**

Objecto Seguro: **RC Profissional / Exploração**
Matricula:
Local de Risco:
Portugal Continental, Regiões Autónomas
Capital Seguro: **€500.000,00**
Período do Recibo: **17-04-2022** a **16-04-2023**

Detalhe do Recibo	
Prémio	**€3.110,92**
Bónus	**€0,00**
Adicionais (1)	**€0,00**
Taxas (2)	**€0,00**
Selo de Apólice	**€279,98**
Valor Total a Pagar	**€3.390,90**

Ver notas no verso.

Cartão Mundo Ageas Seguros
Quanto mais utilizar o seu cartão na rede de parceiros mais poupa.
www.ageas.pt

Com os nossos melhores cumprimentos,
Recebemos,

Christophe Vandeweghe
Administrador Executivo

Orkun Gucuk
Director da Técnica e Operações

5240

ageas seguros

Recibo de Prémio
nº 62983974

Data
15 de Fevereiro de 2021
Apólice / Adesão nº:
00841017631900000
Contribuinte nº:
507235452

Apoio ao Cliente
217 943 039
todos os dias úteis,
das 8h30 às 19h00
www.ageas.pt

0144089955

PRIME - YIELD CONS AVAL IMOBILIÁRIA LDA
AVENIDA COLUMBANO BORDALO PINHEIRO 75 7ºPISO
FRAÇÃO 7.06
1070 - 061 LISBOA

Dados da Apólice
Ramo: **Responsabilidade Civil**

Objecto Seguro: **RC Profissional / Exploração**
Matricula:
Local de Risco:
PORTUGAL
Capital Seguro: **€500.000,00**
Período do Recibo: **17-04-2021** a **16-04-2022**

Detalhe do Recibo	
Prémio	€2.800,00
Bónus	€0,00
Adicionais (1)	€0,00
Taxas (2)	€0,00
Selo de Apólice	€252,00
Valor Total a Pagar	€3.052,00

Ver notas no verso.

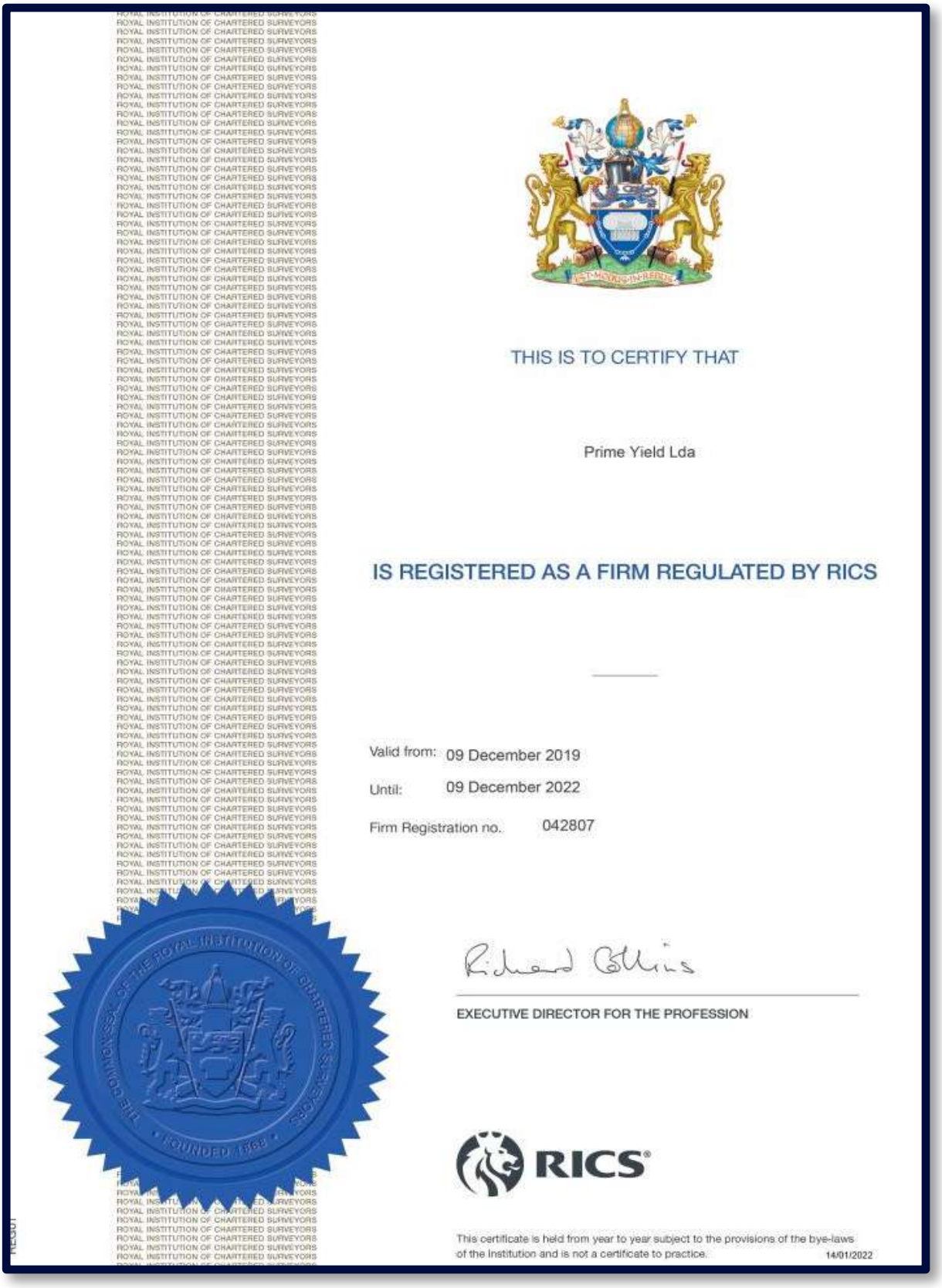
Cartão Mundo Ageas Seguros
Quanto mais utilizar o seu cartão na rede de parceiros mais poupa.
www.ageas.pt

Com os nossos melhores cumprimentos,
Recebemos,

Christophe Vandeweghe
Administrador Executivo

Orkun Gucuk
Director da Técnica e Operações

Gonçalo Sampaio, 39, 4150-367 Porto Matrícula / Pes. Col. 503454109, C. R. C. Porto Cap. Soc. 7.500.000 Euros



ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

THIS IS TO CERTIFY THAT

Prime Yield Lda

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 09 December 2019

Until: 09 December 2022

Firm Registration no. 042807

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

14/01/2022



Bureau Veritas Certification

BUREAU VERITAS

Certificação

Concedida a

PRIME YIELD-CONSULTORIA E AVALIAÇÃO, LDA

Edifício Pórtico Avenida Columbano Bordalo Pinheiro Nº 75 - 7º Piso - Fracção 7.06, 1070-061 LISBOA, Portugal

O Bureau Veritas Certification declara que o Sistema de Gestão da Organização acima foi auditado e encontrado de acordo com os requisitos da norma:

NORMA

ISO 9001:2015

Âmbito da Certificação

AVALIAÇÃO E CONSULTADORIA IMOBILIÁRIA, EM PORTUGAL.

Validade do certificado anterior:	**10-08-2020**
Data da auditoria de recertificação/certificação:	**31-07-2020**
Data da Certificação Inicial:	**11-08-2011**
Data de início do ciclo de certificação/recertificação:	**03-09-2020**
Data de Validade do Certificado:	**10-08-2023**

Certificado Nº: **PT006379** Versão: **1** Data de emissão: **03-09-2020**

IPAC acreditação
A0005
ISO/IEC 17021-1
Sistemas de Gestão

Diretor de Certificação

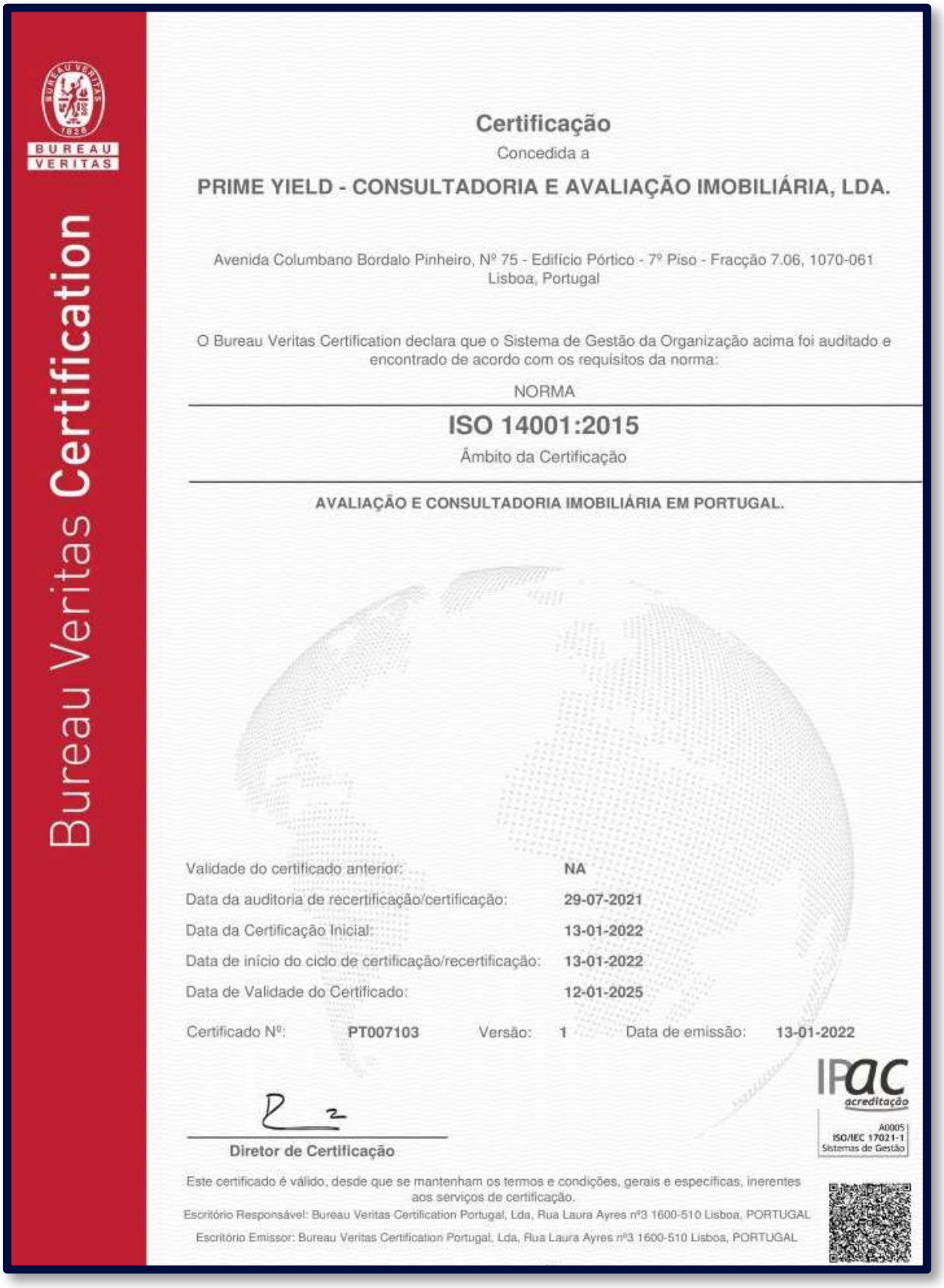
Este certificado é válido, desde que se mantenham os termos e condições, gerais e específicas, inerentes aos serviços de certificação.

Escritório Responsável: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda, Rua Laura Ayres nº3 1600-510 Lisboa, PORTUGAL

Escritório Emissor: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda, Rua Laura Ayres nº3 1600-510 Lisboa, PORTUGAL

ANEXOS

ANEXO I - SOPORTE Y CERTIFICACIONES



Bureau Veritas Certification

BUREAU VERITAS

Certificação

Concedida a

PRIME YIELD - CONSULTADORIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.

Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, Nº 75 - Edifício Pórtico - 7º Piso - Fracção 7.06, 1070-061 Lisboa, Portugal

O Bureau Veritas Certification declara que o Sistema de Gestão da Organização acima foi auditado e encontrado de acordo com os requisitos da norma:

NORMA

ISO 14001:2015

Âmbito da Certificação

AVALIAÇÃO E CONSULTADORIA IMOBILIÁRIA EM PORTUGAL.

Validade do certificado anterior:	**NA**
Data da auditoria de recertificação/certificação:	**29-07-2021**
Data da Certificação Inicial:	**13-01-2022**
Data de início do ciclo de certificação/recertificação:	**13-01-2022**
Data de Validade do Certificado:	**12-01-2025**

Certificado Nº: **PT007103** Versão: **1** Data de emissão: **13-01-2022**

IPAC acreditação A0005 ISO/IEC 17021-1 Sistemas de Gestão

Diretor de Certificação

Este certificado é válido, desde que se mantenham os termos e condições, gerais e específicas, inerentes aos serviços de certificação.

Escritório Responsável: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda, Rua Laura Ayres nº3 1600-510 Lisboa, PORTUGAL

Escritório Emissor: Bureau Veritas Certification Portugal, Lda, Rua Laura Ayres nº3 1600-510 Lisboa, PORTUGAL

INFORME de VALORACION RICS

HOTEL CRISOL VIA CASTELLANA. 4*

Pº DE LA CASTELLANA 218-220 - MADRID

Base de Valor: VALOR de MERCADO

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2021

Fecha de emisión del informe: 14 de marzo de 2022



Signature Not Verified
Digitally signed by 01495857Y ANTOLIN AROUILLO (R: A28903920)
Date: 2022.03.15 13:10:55 CET

Calle Eucalipto, 33
28016 Madrid
T. +34 917 372 198

Att: Don César de Miguel
IBERVALLES, S.A.

14 de marzo de 2022

Activo:
- Hotel Via Castellana en Pº de la Castellana, 218-220. CP 28046 Madrid.

Estimada Sr. De Miguel,

En relación a los Términos de Contratación firmados entre usted y Gloval Valuation en fecha 17 de enero de 2022 y al anexo firmado el 7 de marzo de 2022, se adjunta informe de valoración correspondiente al activo inmobiliario de referencia, en el que se refleja la estimación de Valor de Mercado, sujeto a los supuestos y supuestos especiales contemplados en el mismo.

La valoración se ha realizado parala finalidad de **uso interno**, de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO (RICS, edición de 31 de enero de 2022), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición de 31 de enero de 2022).

La fecha de valoración corresponde al 31 de diciembre de 2021

En el mismo, se recoge toda la información aportada por el cliente, así como el análisis de coyuntura económica y de mercado inmobiliario y segmento hotelero en la ciudad de Madrid y Barcelona.

Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Valuation, S.A.U.

DIRECTOR DEPARTAMENTO
VALORACIONES RICS/IVS



José María García Pérez
Economista, MBA
MRICS rv – 6686753

ÍNDICE

I. - RESUMEN EJECUTIVO 4

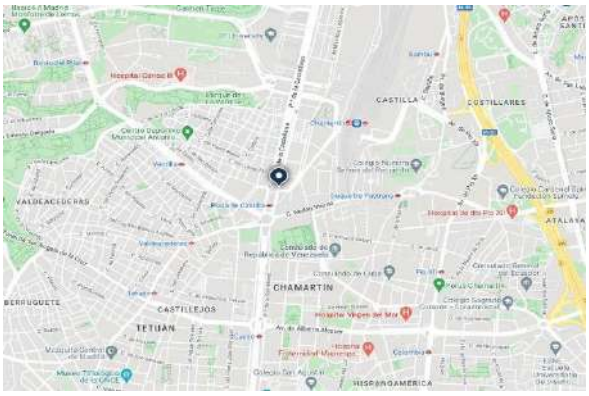
II.- INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA..... 6

III. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACIÓN..... 11

IV.- VALORACIÓN..... 12
- IV.2.- UBICACIÓN Y ENTORNO 15
- IV.3.- DESCRIPCION DEL TERRENO:..... 17
- IV.4.- DESCRIPCION DEL ACTIVO:..... 17
- IV.5.- SITUACION URBANISTICA:..... 22
- IV.6.- TITULARIDAD, ESTADO DE OCUPACION, CARGAS Y LICENCIAS:..... 23
- IV.7.- COYUNTURA ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE MERCADO:..... 24
- IV.8.- ANÁLISIS D.A.F.O:..... 30
- IV.9.- PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN:..... 31
- IV.10.- ENFOQUE DE LA VALORACIÓN:..... 31
- IV.11.- MÉTODO DE VALORACIÓN:..... 31
- IV.12.- VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS 33

V.- ANEXOS – Pº DE LA CASTELLANA 218-220 - MADRID..... 37
- V.2.- PLANO DE SITUACIÓN 37
- V.3.- INFORMACIÓN CATASTRAL 38
- V.4.- VISTA AÉREA..... 39
- V.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO..... 40

I. - RESUMEN EJECUTIVO





Localización:	Pº Castellana, 218 - 220.
Provincia – CC.AA:	Madrid (Madrid).
Descripción:	Hotel Categoria Cuatro Estrellas con 228 habitaciones y plazas de garaje.
Propiedad:	IBERVALLES, S.A., Sociedad Anónima de duración indefinida y domiciliada en la Avda.Bruselas, 7 de Alcobendas (Madrid) con N.I.F. número A-08186611.
Estado Actual:	Inmueble terminado y operativo.

Derechos Reales y/o servidumbres:
Valoración del 100% del pleno dominio bajo la hipótesis de inexistencia de cargas de ningún tipo. No se tiene constancia de la existencia de servidumbres que graven el inmueble objeto de valoración.

Supuestos y Supuestos Especiales:

Los supuestos y supuestos especiales considerados se relacionan en el Apartado II "Instrucciones y Términos de Referencia" de este informe.

Método de valoración empleado:

La valoración se ha realizado de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO (RICS, edición de 31 de enero de 2020), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición de 31 de enero de 2020).

En el presente informe de valoración se ha utilizado el Método de Descuento de Flujos de Caja proyectados, apoyado por testigos o evidencias comparables, con información obtenida en mercado y conocimiento del mismo por parte de los valoradores.

Valor de Mercado a fecha 31 de diciembre de 2021.

VALOR DE MERCADO: 45.336.000 €

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, es nuestra opinión que el VALOR DE MERCADO del activo, a 31 de marzo de 2021, asciende por redondeo a:

(CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL EUROS).

NOTA: El inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento el conjunto completo de activos, propiedad del solicitante, se ofertara de forma simultánea en el mercado. Así mismo, el Valor de Mercado no contempla los posibles costes de una hipotética transacción inmobiliaria como Notaría, Registro, Gestoría, etc, que se consideran parte de una operación de compra venta y no del concepto de valor de mercado.

II.- INSTRUCCIONES Y TERMINOS DE REFERENCIA

Instrucciones.

La compañía IBERVALLES, S.A.con CIF A-08186611, ha intercambiado información de solicitud de presupuesto de valoración de inmuebles bajo los estándares del Libro Rojo de la RICS, siendo la persona de contacto Don César de Miguel, con Gloval Valuation, SAU. Se ha aceptado presupuesto con documento de fecha 14 de diciembre de 2021. Así mismo se envió y firmó Documento de Términos de Contratación con fecha 17 de enero de 2022 y al anexo firmado el 7 de marzo de 2022 con la misma compañía cliente (IBERVALLES, S.A.).

A tal efecto se ha realizado la inspección y asesoramiento respecto del Valor de Mercado del activo inmobiliario analizado el día 8 de marzo de 2022. Para la elaboración de este informe se ha tomado como exacta y completa la información que ha proporcionado el cliente, sin haber procedido a su verificación independiente.

La valoración se ha realizado con la finalidad de **USO INTERNO**, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición 31 de enero de 2020), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 31 de enero de 2020), para ser utilizada por los órganos de decisión del cliente.

No existe ningún conflicto de interés, ni con el inmueble ni con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS.

Base de Valor.

La base de valoración elegida es la de Valor de Mercado del activo, a la fecha de valoración; definido en el Libro rojo de la RICS, edición de 31 de enero de 2020 definida en el mismo como:

Valor de Mercado. *"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción".*

NOTA: El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc.

Identificación de los valoradores y la sociedad RICS.

Identificación de los valoradores:

El informe de valoración se ha realizado por valoradores acreditados "*MRICS, Registered Valuer*", debidamente cualificados y con los conocimientos técnicos apropiados, no guardando ninguna relación con el cliente.

Director del área RICS:	José María García Pérez.
MRICS, rv número:	6686753.
Titulación:	Economista. MBA.
Nombre completo:	José María Castillo Pasquau.
MRICS, rv número:	6828800.
Titulación:	Arquitecto Técnico.

Identificación de GLOVAL VALUATION como EMPRESA ACREDITADA por la RICS:

GLOVAL VALUATION, S.A.U, está acreditada por RICS con el número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Divisa (financiera) de la valoración.

El Valor de Mercado calculado en este informe se expresa en euros (€).

Declaración de inexistencia de vínculos materiales.

Declaración de independencia y objetividad:

La posición del valorador es externa al cliente.

Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

GLOVAL VALUATION, S.A.U y el valorador declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente, la inexistencia de participación previa en referencia al inmueble analizado y la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

Participación Previa:

No ha habido por parte de Gloval Valuation, participación previa sobre el activo para finalidad, y normativas distintas a las consideradas en este informe.

Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. dispone de un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. No se asumirá responsabilidad frente a terceros por decisiones de inversión derivadas de todo o parte del informe objeto del presente documento. Tal responsabilidad no podrá subsecuentemente extendida a ningún tercero, salvo sobre la base de instrucciones previamente acordadas por escrito, lo que conllevaría unos honorarios adicionales.

La responsabilidad agregada de Gloval Valuation, S.A.U. frente al Cliente o a cualquier otra parte con derecho a invocar el Informe de Valoración, en relación al presente Compromiso, se limitará a una suma total que no exceda del menor de 2 millones de euros o del 10% del valor de mercado del activo objeto del informe.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. garantiza la confidencialidad de la información que le ha sido facilitada por parte del cliente y guarda en archivos específicos protegidos toda la documentación correspondiente al cliente y al informe.

Cumplimiento Normativa RICS.

El presente informe ha sido elaborado y redactado conforme a las Normas Internacionales de Valoración (versión IVSC 31/01/2020). El Libro Rojo de la RICS en su edición de 31 de enero de 2020 adopta tales Normas.

Verificación.

Este informe contiene supuestos de carácter general, sin haber contemplado ningún supuesto especial. Se incluyen recomendaciones al cliente respecto a la realización de determinadas comprobaciones o aportaciones documentales.

Restricciones al uso, a la distribución o publicación.

Este informe tiene carácter confidencial para quien va dirigido y para el propósito para el que se realizó el encargo, correspondiendo a éste, la potestad de permitir su consulta a terceros, respecto de los cuales GLOVAL VALUATION, S.A.U. y los valoradores deniegan la asunción de responsabilidades. Ni la totalidad ni parte de la valoración podrán ser incluida en ninguna publicación, informe o declaración, sin el previo consentimiento por escrito por parte de Gloval.

Supuestos:

El presente informe, ha sido preparada en base a los siguientes Supuestos adoptados a efectos de valoración:

1. La hipótesis de valor se basa en el edificio terminado destinado a hotel, formado por parte de una División Horizontal del mismo, conformando un edificio aislado compuesto de planta

sótano 1, parte del sótano 2, parte de la planta baja, entreplanta, 9 plantas de piso y planta bajo cubierta.

2. Aceptamos como completa y correcta la información facilitada que proporcionan las fuentes tanto públicas como las recibidas por Ibervalles, S.A. referente al activo. Suponemos y consideramos, salvo información contraria, que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la consideramos como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con los activos a valorar. No será responsabilidad del valorador errores u omisiones sobre la información y documentos proporcionados.

3. No hemos realizado mediciones "in situ" o sobre planos a escala, del activo(s) objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). no estando la citada medición y su coste dentro de las condiciones y terminados de contratación firmados.

4. El activo, se encuentra en condiciones estructurales normales para su antigüedad, no habiendo sido posible detectar defectos estructurales, latentes o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), al no haberse aportado Due Diligence Técnica del activo que indique lo contrario. Al no haberse indicado no se ha tenido en cuenta ningún CapEx de inversión,. Resaltamos nuevamente que la inspección realizada del activo y el presente informe no contempla una Due Diligence Técnica del mismo.

5. A efectos de valoración, se asume que el activo dispone de todas las licencias y autorizaciones necesarias para su uso actual o proyectado. En el caso de obras en curso o pendientes de iniciarse, no se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir así como al número de unidades precomercializadas a fecha de valoración. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente.

6. No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera del inquilino real o potencial. El activo se valora teniendo en cuenta las rentas procedentes de los alquileres (hotel y plazas de garaje) , por lo que se presume que estos son suficientes para satisfacer sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no existen atrasos en el pago de la renta ni incumplimientos no revelados del contrato.

7. No hemos realizado comprobaciones ni ha sido aportado un estudio específico en relación a la posible existencia de cualquier tipo de contaminación que pueda afectar a los suelos o edificaciones; igualmente no hemos comprobado que exista algún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

8. Se ha presumido que todas las instalaciones de los activos cumplen la legislación pertinente de la CEE. Los activos están o estarán conectados a los servicios de acometidas del gas, electricidad, agua, alcantarillado y telefonía.

9. El derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.

10. Se ha asumido que el activo valorado no ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

11. No se ha tenido acceso interior a todos los elementos del activos terminados, accediéndose a uno de cada tipología, por lo que se desconoce su estado de conservación, a efectos de la valoración se estima un estado igual que los visitados interiormente, cualquier modificación de este supuesto, puede hacer que reconsideremos el valor de mercado adoptado en estos inmuebles.

12. Afirmamos que disponemos del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración.

13. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro Rojo de la RICS.

Supuestos Especiales:

Según información facilitada por Ibervalles, se refleja en las Escritura de Propiedad en los sótanos 2 y 3 la titularidad única de 20 plazas de garaje anejas; teniéndose además como fincas independientes otras 25 plazas de garaje que fueron adquiridas posteriormente.

El valor de mercado no refleja el contrato de arrendamiento existente en la actualidad, así como de su addenda que finaliza el 26 de febrero de 2024.

III. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACION

Inspección del Activo.

El activo ha sido inspeccionado por técnicos cualificados y competentes del departamento de valoraciones y/o consultoría de Gloval. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, aunque limitadas a las áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.

De conformidad a lo establecido en el documento de Términos de Contratación, se ha efectuado visita al activo ubicado en Madrid el día 8 de marzo de 2022 por parte del MRICS rv José Mª Castillo Pasquau y del valorador responsable.

Comprobaciones y Documentación Recibida.

Las **comprobaciones** realizadas han sido las siguientes:

- Inspección del entorno próximo donde se ubica el activo.
- Identificación mediante ortofotografías áreas y cartografía catastral y urbanística.
- Inspección física ocular de los activos mediante inspección ocular exterior e interior, reflejada en el repoprtaje fotográfico de fecha 8.03.2022.
- Información catastral descriptiva y gráfica del activo.
- Correspondencia registro - catastro.
- Comprobación Planeamiento Urbanístico y Normativa Urbanística Vigente.
- Servidumbres visibles. No se han detectado servidumbres visibles, ni tampoco constan en las notas simples aportadas.
- Régimen de Protección Pública. Suelos no afectos a protección pública.
- Existencia de edificaciones.
- Estado de ocupación, uso y explotación.
- Estado de conservación aparente.

La **documentación** aportada por el cliente necesaria para realizar la valoración y que hemos verificado ha sido:

- Notas Simples Registrales de fecha 19 de enero de 2018 y 16 de diciembre de 2020.
- Certificación Catastral de fecha 24 de febrero de 2010 y 11 de mayo de 2020.
- Planos no actualizados del activo.
- Resolución General de Turismo.
- Contrato de Arrendamiento y Adenda.
- Licencia de Turismo y Licencia de Actividad y Funcionamiento.

NOTA: Gloval Valuation dispone de un archivo digital con toda la documentación analizada en este informe.

IV.1.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS.

IV.- VALORACION

IDENTIFICACIÓN GENERAL:

DIRECCION:	Pº de la Castellana 218-220.
BARRIO / DISTRITO:	Chamartín / Castilla.
CÓDIGO POSTAL	28046.
MUNICIPIO / PROVINCIA	Madrid / Madrid.
COMUNIDAD AUTÓNOMA	Madrid.
USO ACTUAL:	Hotel Cuatro Estrellas con parking y parking externo.
ACTIVO:	Edificio aislado, en la actualidad arrendado para uso hotelero, que consta de plantas de sótano destinadas a plazas de garaje, zona de instalaciones técnicas, 11 plantas de piso (plantas baja y entresuelo, 9 plantas piso y planta bajo cubierta para un total de 228 habitaciones (177 dobles y 51 individuales).
CLASIFICACION DE ACTIVO:	El activo objeto de valoración forma parte del patrimonio del solicitante del informe.
COORDENADAS GPS:	LATITUD 40,46759621746174. LONGITUD -3,688461311325874
LIMITACIONES DE DOMINIO:	No se consideran limitaciones de dominio.
DERECHO QUE SE VALORA:	100% del pleno dominio del inmueble
ESTADO DE USO:	Ocupado por arrendatario.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL / CATASTRAL DEL ACTIVO:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	Nº 29 de Madrid.





EDIFICIO HOTEL Y PLAZAS DE GARAJE:

FINCA REGISTRAL	SOTANO	Nº plaza	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	CUOTA
12677	HOTEL		1700401VK4810B0001YM	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:00 Pt:A	Hotel	56,24%
13707	2	14	1700401VK4810B0015JA	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:14	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13717	2	44	1700401VK4810B0025QK	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:44	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13719	2	46	1700401VK4810B0027EB	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:46	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13720	2	47	1700401VK4810B0028RZ	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:47	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13721	2	48	1700401VK4810B0029TX	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:48	Almacén-Estacionamiento	0,11%
13722	2	49	1700401VK4810B0030EB	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:49	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13757	3	35	1700401VK4810B0068OE	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:35	Almacén-Estacionamiento	0,10%
13741	3	19	1700401VK4810B0052LD	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:19	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13742	3	20	1700401VK4810B0053BF	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:20	Almacén-Estacionamiento	0,10%
13743	3	21	1700401VK4810B0054ZG	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:21	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13744	3	22	1700401VK4810B0055XH	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:22	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13728	3	6	1700401VK4810B0039SY	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:06	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13730	3	8	1700401VK4810B0041AT	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:08	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13734	3	12	1700401VK4810B0045GO	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:12	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13758	3	36	1700401VK4810B0069PR	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:36	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13766	3	44	1700401VK4810B0077GO	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:44	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13768	3	46	1700401VK4810B0079JA	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:46	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13752	3	30	1700401VK4810B0063RZ	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:30	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13754	3	32	1700401VK4810B0065YM	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:32	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13755	3	33	1700401VK4810B0066UQ	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:33	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13756	3	34	1700401VK4810B0067IW	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:34	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13745	3	23	1700401VK4810B0056MJ	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:23	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13747	3	25	1700401VK4810B0058WL	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:25	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13750	3	28	1700401VK4810B0061WL	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:28	Almacén-Estacionamiento	0,09%
13751	3	29	1700401VK4810B0062EB	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:29	Almacén-Estacionamiento	0,09%

EDIFICIO APARTAMENTOS

FINCA REGISTRAL	PLANTA	PUERTA	ESC.	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	CUOTA
12680	1	B	2	1700401VK4810B0142GO	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:B	Residencial	0,29%
12681	1	C	2	1700401VK4810B0143HP	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:C	Residencial	0,25%
12682	1	D	2	1700401VK4810B0144JA	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:D	Residencial	0,25%
12683	1	E	2	1700401VK4810B0145KS	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:E	Residencial	0,23%
12687	1	I	2	1700401VK4810B0149XH	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:I	Residencial	0,26%
12688	1	J	2	1700401VK4810B0150BF	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:J	Residencial	0,28%
12689	2	B	2	1700401VK4810B0151ZG	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:B	Residencial	0,27%
12690	2	C	2	1700401VK4810B0152XH	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:C	Residencial	0,25%
12691	2	D	2	1700401VK4810B0153MJ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:D	Residencial	0,24%
12692	2	E	2	1700401VK4810B0154QK	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:E	Residencial	0,23%
12696	2	I	2	1700401VK4810B0158TX	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:I	Residencial	0,25%
12697	2	J	2	1700401VK4810B0159YM	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:J	Residencial	0,28%
12698	3	B	2	1700401VK4810B0160RZ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:B	Residencial	0,27%
12705	4	B	2	1700401VK4810B0161TX	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:C	Residencial	0,25%
12712	5	B	2	1700401VK4810B0162YM	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:D	Residencial	0,24%
12719	6	B	2	1700401VK4810B0163UQ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:E	Residencial	0,23%
12747	7	B	2	1700401VK4810B0167AT	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:I	Residencial	0,25%
12754	8	B	2	1700401VK4810B0168SY	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:J	Residencial	0,28%
12699	9	B	2	1700401VK4810B0169DU	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:B	Residencial	0,27%
12706	3	C	2	1700401VK4810B0170AT	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:C	Residencial	0,25%
12713	4	C	2	1700401VK4810B0171SY	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:D	Residencial	0,24%
25303	5	C	2	1700401VK4810B0172DU	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:E	Residencial	0,37%
12748	6	C	2	1700401VK4810B0176JA	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:I	Residencial	0,25%
12755	7	C	2	1700401VK4810B0177KS	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:J	Residencial	0,28%
12700	8	C	2	1700401VK4810B0178LD	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:B	Residencial	0,27%
12707	9	C	2	1700401VK4810B0179BF	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:C	Residencial	0,25%
12714	3	D	2	1700401VK4810B0180KS	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:D	Residencial	0,24%
12721	4	D	2	1700401VK4810B0181LD	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:E	Residencial	0,23%
12749	5	D	2	1700401VK4810B0185MJ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:I	Residencial	0,25%
12756	6	D	2	1700401VK4810B0186QK	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:J	Residencial	0,28%
12701	7	D	2	1700401VK4810B0187WL	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:B	Residencial	0,27%
12708	8	D	2	1700401VK4810B0188EB	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:C	Residencial	0,25%
12715	9	D	2	1700401VK4810B0189RZ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:D	Residencial	0,24%
12722	3	E	2	1700401VK4810B0190WL	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:E	Residencial	0,23%
12750	5	E	2	1700401VK4810B0194YM	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:I	Residencial	0,25%
12757	6	E	2	1700401VK4810B0195UQ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:J	Residencial	0,28%
12702	7	E	2	1700401VK4810B0196IW	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:B	Residencial	0,27%
12709	8	E	2	1700401VK4810B0197OE	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:C	Residencial	0,25%
12716	9	E	2	1700401VK4810B0198PR	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:D	Residencial	0,24%
12723	3	I	2	1700401VK4810B0199AT	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:E	Residencial	0,23%
12751	4	I	2	1700401VK4810B0203FI	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:I	Residencial	0,25%
12758	5	I	2	1700401VK4810B0204GO	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:J	Residencial	0,28%
12703	6	I	2	1700401VK4810B0205HP	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:B	Residencial	0,27%
12710	7	I	2	1700401VK4810B0206JA	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:C	Residencial	0,25%
12717	8	I	2	1700401VK4810B0207KS	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:D	Residencial	0,24%
12724	9	I	2	1700401VK4810B0208LD	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:E	Residencial	0,23%
12752	3	J	2	1700401VK4810B0212BF	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:I	Residencial	0,25%
12759	4	J	2	1700401VK4810B0213ZG	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:J	Residencial	0,28%
12704	5	J	2	1700401VK4810B0214XH	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:B	Residencial	0,27%
12711	6	J	2	1700401VK4810B0215MJ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:C	Residencial	0,25%
12718	7	J	2	1700401VK4810B0216QK	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:D	Residencial	0,24%
12725	8	J	2	1700401VK4810B0217WL	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:E	Residencial	0,23%
12753	9	J	2	1700401VK4810B0221EB	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:I	Residencial	0,25%
12760	4	E	2	1700401VK4810B0222RZ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:J	Residencial	0,28%

CONSULTA GRAFICO-DESCRIPTIVA: Certificaciones Catastrales Telemática, en fecha 24 de febrero de 2010.

IDENTIFICACION S/ PLANO CATASTRAL: Pº de la Castellana 218 - 220, 28046 Madrid.

IV.2.- UBICACIÓN Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO:	Madrid es la capital de España, de la Comunidad de Madrid y de la provincia homónima. También conocida como La Villa y Corte, es la ciudad más grande y poblada del país. Madrid alberga las sedes del Gobierno, Cortes Generales, Ministerios, Instituciones y Organismos asociados.
DISTRITO MUNICIPAL:	Chamartín.
DELIMITACIÓN DEL DISTRITO:	Limita al norte con Fuencarral-El Pardo, al este con Ciudad Lineal, al sur con el distrito de Salamanca, al suroeste con Chamberí y al oeste con Tetuán.
DIVISIÓN ADMINISTRATIVA:	Administrativamente se divide en los barrios de El Viso, Prosperidad, Ciudad Jardín, Hispanoamércia, Nueva España y Castilla.
EXTENSIÓN DEL DISTRITO:	9,18 km².
BARRIO:	El barrio de Castilla se encuentra enmarcado por la plaza de Castilla, el Paseo de la Castellana, la calle de Mateo Inurria y la estación de Chamartín. Su eje central discurre a lo largo de las calles de Agustín de Foxá y de Mauricio Legendre.
EXTENSIÓN DEL BARRIO:	2,16 km².
POBLACIÓN MADRID:	3.303.914 habitantes (2022).
POBLACIÓN DISTRITO:	142.700 habitantes.
POBLACIÓN BARRIO:	16.851 habitantes.
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN:	Ligera tendencia creciente.
DENSIDAD DE POBLACIÓN DEL DISTRITO:	15.552,32 hab/km².
DENSIDAD DE POBLACIÓN DEL BARRIO:	7.799,83 hab/km².

ENTORNO:

DELIMITACION DEL ENTORNO:	Entorno urbano residencial y terciario de densidad media alta.
ORDENACION:	Edificaciones residenciales con bajos comerciales entre medianeras en manzana abierta.
GRADO DE CONSOLIDACION:	Completo.
	No existen solares libres en el entorno próximo. Las nuevas construcciones, que son escasas puesto que la

	mayor parte de intervenciones son rehabilitaciones integrales, se localizan en solares con edificaciones ya existentes que se derriban previamente.
NIVEL DE DESARROLLO:	Terminado. Tejido urbano con actividad residual al haberse agotado la mayoría del suelo urbano disponible.
RENOVACION:	Rehabilitaciones integrales y renovaciones puntuales en el entorno.
ANTIGÜEDAD CARACTERISTICA:	Las edificaciones en el entorno tienen una antigüedad que oscila entre 20 y 40 años.

INFRAESTRUCTURAS:

PAVIMENTACION:	Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa hidraúlica.
SUMINISTRO ELECTRICO:	Red general de suministro eléctrico.
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Red general de abastecimiento de agua.
SANEAMIENTO:	Red general de alcantarillado.
SUMINISTRO DE GAS:	Red de suministro de gas natural.
ESTADO DE CONSERVACION:	Bueno.

EQUIPAMIENTOS:

ASISTENCIAL:	Abundante.
COMERCIAL:	Múltiple. Densidad comercial elevada.
DEPORTIVO:	Elevado. Existen todo tipo de instalaciones deportivas tanto de gestión pública como privada.
ESCOLAR/EDUCATIVO:	En el distrito de Chamartín, hay 32 guarderías (5 públicas y 27 privadas), 9 colegios públicos de educación infantil y primaria, 3 institutos de educación secundaria, 30 colegios privados (con y sin concierto), 12 centros extranjeros así como el edificio del Ie.
LUDICO:	Suficiente.
ZONAS VERDES:	Abundantes.
APARCAMIENTO:	Insuficiente a nivel de superficie.

COMUNICACIONES:

AUTOBUSES:	Autobuses urbanos e interurbanos de línea regular.
METROPOLITANO:	Estación más próxima "Plaza de Castilla".

FERROCARRIL:	Ferrocarriles de cercanías y largo recorrido. Estación de AVE en la estación de Chamartin.
RED VIARIA:	Paseo de la Castellana, Avda.Asturias, C/Bravo Murillo, C/Agustin de Foxa.
AEROPUERTO:	Aeropuerto internacional Adolfo Suarez a 12 km.

IV.3.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

MORFOLOGÍA:	Solar con forma poligonal simple asemejando un triangulo.
TOPOGRAFÍA:	Solar con topografía sensiblemente horizontal.
SUPERFICIES:	
SUPERFICIE REGISTRAL:	No consta al ser elementos de una División Horizontal.
SUPERFICIE CATASTRAL:	1.480,00 m²s.

INFRAESTRUCTURAS DEL TERRENO:

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:	Se trata de terrenos en entorno urbanizado y sin infraestructuras pendientes de ejecución.
SITUACION BASICA DEL SUELO:	Suelos en situación básica de "suelo urbanizado" a los efectos del RDL 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).
CONTAMINACIÓN DE SUELO:	No se ha apreciado indicio de ningún tipo de contaminación (amianto, suelo u otros) derivados del uso actual o por información disponible en registros públicos.

IV.4.- DESCRIPCION DEL ACTIVO:

TIPOLOGIA:	Edificio hotelero formado por dos edificio unidos de 11 plantas sobre rasante. El primer edificio se encuentra en el Paseo de la Castellana, 220 y cuenta con habitaciones, zonas comunes del hotel y cuatro plantas sótano (de las cuales sólo la primera planta es operada por el hotel) . El segundo edificio se encuentra en el Paseo de la Castellana, 218, cuenta con habitaciones más pequeñas y fue incorporado al primer edificio en 2002. La finca registral del hotel indica que tiene como anejos la planta sótano primero y parte de la planta sótano segundo.

	Además Ibervalles es propietario de plazas de garaje en sótano tercero que están separadas de las operaciones del Hotel Vía Castellana y que actualmente se arrendan de forma independiente a terceros. Todas las habitaciones ubicadas en el primer edificio son exteriores y se dividen en tres categorías principales: habitaciones dobles, habitaciones individuales y habitaciones suites.
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE:	11 (Baja + Entreplanta + 9 Planta Piso).
Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE:	4. (Ibervalles según se nos ha informado sólo tiene plazas de aparcamento en los sótanos 1, 2 y 3).
USO PREDOMINANTE:	Uso terciario-hotelero sobre rasante y aparcamiento de vehículos e instalaciones bajo rasante.
CALIDAD CONSTRUCTIVA GENERAL:	Media.
CALIDAD DE VISTAS	Buenas.
ILUMINACION NATURAL	Elevada.
CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	Media.

DISTRIBUCION POR PLANTAS:

Sótano 3:	Parking.
Sótano 2:	Parking.
Sótano 1:	Parking del hotel.
Planta Baja:	Recepción, cafetería.
Planta 1ª:	Habitaciones 101-105, Desayunador, 6 Salas de Reuniones.
Planta 2ª:	Habitaciones 201-225.
Planta 3ª:	Habitaciones 301-325.
Planta 4ª:	Habitaciones 401-425.
Planta 5ª:	Habitaciones 501-525.
Planta 6ª:	Habitaciones 601-625.
Planta 7ª:	Habitaciones 701-725.
Planta 8ª:	Habitaciones 801-825.
Planta 9ª:	Habitaciones 901-925.

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN - CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

CIMENTACIÓN:	Muros de contención y zapatas arriostradas de hormigón armado.
ESTRUCTURA:	Pilares y forjados reticulares de hormigón armado.
CERRAMIENTOS:	Fábrica de ladrillo con revestimiento de piedra granitica en fachadas

CUBIERTA:	Plana transitable, en la actualidad cubierta para ubicar las instalaciones del activo.

ACABADOS Y TERMINACIONES INTERIORES:

SOLADOS:	Almacenes, suelo continuo y baldosas cerámicas.
	Aseos, plaqueta cerámica.
	Zonas comunes, baldosas de mármol, gres y moqueta de lana.
	Garajes, hormigón fratasado.
DIVISIONES VERTICALES:	Almacenes, pintura lisa tipo temple.
	Oficinas, pintura lisa y panelados.
	Aseos, azulejo sencillo. Baños mármol.
	Divisiones entre módulos con mamparas ligeras modulares o placas de cartón yeso.
	En zonas comunes y vestíbulo, madera y mármol.
TECHOS:	Falso techo modular con luminarias, rejillas de climatización y otras instalaciones encastradas.
	Aseos, falso techo de escayola lisa.
	Zonas de garaje, pintura lisa sobre forjado.
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio lacado con vidrio doble aislante, formado muro cortina.
CARPINTERIA INTERIOR	Madera barnizada.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS:

AGUA CALIENTE:	Caldera de gas natural.
FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS:	Sanitarios de porcelana vitrificada y griferías cromadas de calidad estándar.
CLIMATIZACIÓN:	Sistema de climatización por conductos con climatizadoras en cubierta y termostatos para control por sectores.
PORTERO AUTOMÁTICO:	Videoportero.
ASCENSORES:	El edificio dispone de dos ascensores (con capacidad para 8 personas) con paradas en todas las plantas, excepto en la planta cubierta.

MONTACARGAS:	El edificio dispone de un montacargas (con capacidad para 10 personas) con paradas en todas las plantas, excepto en la planta cubierta.
SEGURIDAD:	En el edificio existe instalación de detección de humos e instalación contraincendios.
DETECCIÓN DE INCENDIOS	Dispone de detectores volumétricos. Señalización de emergencia. Pulsadores de alarma. Iluminación de emergencia.
EXTINCIÓN DE INCENDIOS	Dispone de bocas de incendio equipadas (BIES) y extintores.
APOYO ELECTRICO:	Sistemas de alimentación ininterrumpida.
TELÉFONO:	Centralita y línea individual directa desde el exterior.
TIPOS DE COMBUSTIBLE:	Existe suministro de gas natural en la zona.
SISTEMAS DE COMUNICACIÓN:	Antena TV/FM parabólica.

CUADROS DE SUPERFICIES:

FINCA REGISTRAL	SOTANO	Nº plaza	SUP.REGISTRAL UTIL	SUP.REGISTRAL CONSTRUIDA	DIRECCIÓN	SUP. CONST (m2)	CUOTA
12677	SR			8.638,88	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:00 Pt:A	10.565,00	56,24%
12677	BR			1.863,18			
13707	2	14	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:14	24	0,09%
13717	2	44	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:44	24	0,09%
13719	2	46	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:46	24	0,09%
13720	2	47	15,50		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:47	24	0,09%
13721	2	48	14,50		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:48	30	0,11%
13722	2	49	11,50		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:49	24	0,09%
13757	3	35	10,80		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:35	26	0,10%
13741	3	19	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:19	24	0,09%
13742	3	20	10,80		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:20	26	0,10%
13743	3	21	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:21	24	0,09%
13744	3	22	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:22	24	0,09%
13728	3	6	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:06	24	0,09%
13730	3	8	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:08	24	0,09%
13734	3	12	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:12	24	0,09%
13758	3	36	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:36	24	0,09%
13766	3	44	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:44	24	0,09%
13768	3	46	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:46	24	0,09%
13752	3	30	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:30	24	0,09%
13754	3	32	17,00		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:32	25	0,09%
13755	3	33	10,67		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:33	25	0,09%
13756	3	34	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:34	24	0,09%
13745	3	23	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:23	24	0,09%
13747	3	25	10,26		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:25	24	0,09%
13750	3	28	10,26		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:28	24	0,09%
13751	3	29	9,90		PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:29	24,00	0,09%
			269,69	10.502,06		11.177,00	58,53%

FINCA REGISTRAL	PLANTA	PUERTA	ESC.	S.UTIL	SUP.REGISTRAL CONSTRUIDA	DIRECCIÓN	S.CONSTRUIDA CATASTRAL	
12680	1	B	2	42,31	61,15	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:B	47	0,29%
12681	1	C	2	36,37	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:C	43	0,25%
12682	1	D	2	36,33	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:D	43	0,25%
12683	1	E	2	33,78	51,51	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:E	41	0,23%
12687	1	I	2	37,06	57,14	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:I	45	0,26%
12688	1	J	2	41,7	60,11	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:J	46	0,28%
12689	2	B	2	39,65	57,8	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:B	45	0,27%
12690	2	C	2	36,05	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:C	43	0,25%
12691	2	D	2	35,97	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:D	42	0,24%
12692	2	E	2	33,53	51,51	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:E	41	0,23%
12696	2	I	2	36,72	57,14	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:I	43	0,25%
12697	2	J	2	40,25	58,4	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:J	46	0,28%
12698	3	B	2	39,75	57,8	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:B	45	0,27%
12705	4	B	2	39,65	57,8	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:C	43	0,25%
12712	5	B	2	39,65	57,8	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:D	42	0,24%
12719	6	B	2	39,65	57,8	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:E	41	0,23%
12747	7	B	2	39,65	57,8	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:I	43	0,25%
12754	8	B	2	39,65	57,8	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:J	46	0,28%
12699	9	B	2	39,65	57,8	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:B	45	0,27%
12706	3	C	2	36,05	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:C	43	0,25%
12713	4	C	2	36,05	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:D	42	0,24%
25303	5	C	2	36,05	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:E	69	0,37%
12748	6	C	2	36,05	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:I	43	0,25%
12755	7	C	2	36,05	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:J	46	0,28%
12700	8	C	2	36,05	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:B	45	0,27%
12707	9	C	2	36,05	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:C	43	0,25%
12714	3	D	2	35,97	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:D	42	0,24%
12721	4	D	2	35,97	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:E	41	0,23%
12749	5	D	2	35,97	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:I	43	0,25%
12756	6	D	2	35,97	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:J	46	0,28%
12701	7	D	2	35,97	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:B	45	0,27%
12708	8	D	2	35,97	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:C	43	0,25%
12715	9	D	2	35,97	55,07	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:D	42	0,24%
12722	3	E	2	33,53	51,51	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:E	41	0,23%
12750	5	E	2	33,53	51,51	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:I	43	0,25%
12757	6	E	2	33,53	51,51	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:J	46	0,28%
12702	7	E	2	33,53	51,51	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:B	45	0,27%
12709	8	E	2	33,53	51,51	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:C	43	0,25%
12716	9	E	2	33,53	51,51	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:D	42	0,24%
12723	3	I	2	36,82	57,14	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:E	41	0,23%
12751	4	I	2	36,82	57,14	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:I	43	0,25%
12758	5	I	2	36,82	57,14	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:J	46	0,28%
12703	6	I	2	36,82	57,14	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:B	45	0,27%
12710	7	I	2	36,82	57,14	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:C	43	0,25%
12717	8	I	2	36,82	57,14	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:D	42	0,24%
12724	9	I	2	36,82	57,14	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:E	41	0,23%
12752	3	J	2	40,25	58,4	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:I	43	0,25%
12759	4	J	2	40,25	58,4	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:J	46	0,28%
12704	5	J	2	40,25	58,4	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:B	45	0,27%
12711	6	J	2	40,25	58,4	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:C	43	0,25%
12718	7	J	2	40,25	58,4	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:D	42	0,24%
12725	8	J	2	40,25	58,4	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:E	41	0,23%
12753	9	J	2	40,25	58,4	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:I	43	0,25%
12760	4	E	2	53,9	82,8	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:09 Pt:J	46	0,28%
				2.026,08	3.051,26		2.373,00	13,86%

No se han realizado mediciones "in situ" del activo objeto de valoración. En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), no estando la citada medición y su coste dentro de las condiciones y terminados de contratación firmados.

ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

FECHA DE CONSTRUCCION:	1993, según Consulta Gráfico-Descriptiva Catastral.
EDAD ESTIMADA:	12 años.
REFORMAS EFECTUADAS:	Se han realizado reformas de mantenimiento si bien nos se tiene constancia documental de las fechas ni se ha informado del alcance de las intervenciones realizadas.
ESTADO DE CONSERVACION:	Medio.

Véanse supuestos generales y especiales incluidos en Resumen Ejecutivo y apartado II de este informe.

IV.5.- SITUACION URBANISTICA:

Los activos se encuentran ubicados dentro del área regulada por el siguiente planeamiento urbanístico.

PLANEAMIENTO:	Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Aprobación definitiva, publicada en el B.O.C.M con fecha 19 de abril de 1997.
CLASIFICACIÓN:	Suelo urbano consolidado.
AMBITO DE ORDENACION:	PI.05.09 – Plaza de Castilla.
DISTRITO:	Chamartín.
BARRIO:	Castilla.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle 5.2,0.
PARCELA DE PLANEAMIENTO:	P-3



USO CARACTERÍSTICO:	Residencial.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO:	No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.
AFECCIONES URBANÍSTICAS:	No se han considerado afecciones urbanísticas ya que el edificio valorado cumple aparentemente con la normativa urbanística vigente.
LICENCIA DE ACTIVIDAD:	No se ha dispuesto de la licencia de actividad del activo.

IV.6.- TITULARIDAD, ESTADO DE OCUPACION, CARGAS Y LICENCIAS:

RESPECTO A LA TITULARIDAD DEL ACTIVO:

TITULAR REGISTRAL:	CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA Milenium Hotels C220, S.L. (25 plazas de garaje en sótnao 2 y 3).
PLENO DOMINIO:	100%.
DECLARACION DE OBRA NUEVA:	El activo se encuentra inscrito registralmente con división horizontal.
OPCION DE COMPRA:	No existe.

AFECCIONES AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD:

No se ha considerado a efectos valorativos ningún tipo de afección que limite el valor del pleno dominio del inmueble objeto de estudio para la hipótesis considerada.

REGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA: No afecta al inmueble valorado.

INEXISTENCIA DE CARGAS: El valor de mercado calculado debe entenderse como libre de cargas y gravámenes de ninguna clase.

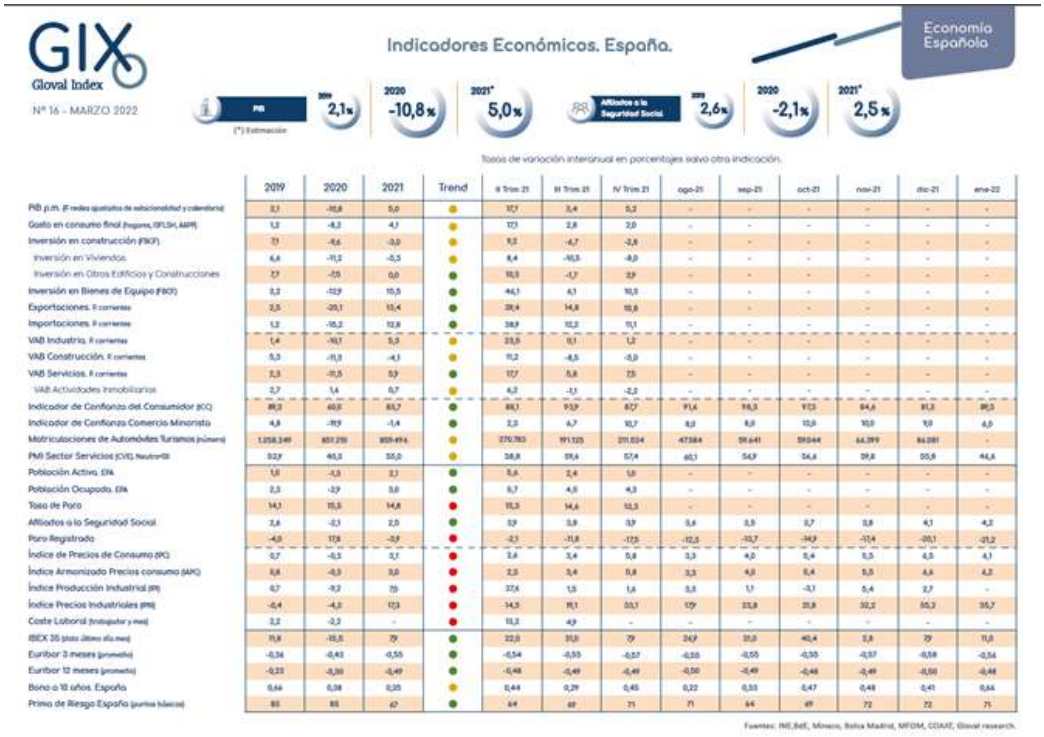
ARRENDAMIENTOS :

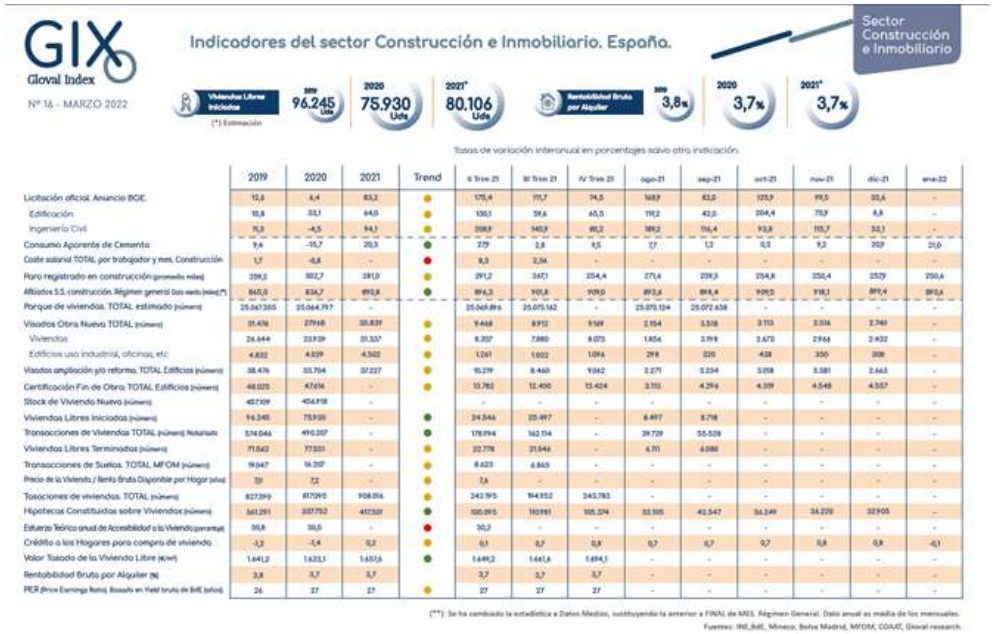
El inmueble se encuentra arrendado, finalizando el mismo el 29 de febrero de 2024.

IV.7.- COYUNTURA ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE MERCADO:

España es una de las 14 economías más desarrolladas del Mundo con datos de 2020, siendo su PIB de 1.121,9 miles de millones de euros, y con unos 23.694 euros por persona. A nivel de Europa ocupa el cuarto puesto tras las economías de Alemania, Francia e Italia.

Entre los principales indicadores macroeconómicos y del sector inmobiliario orientado en mayor medida a la actividad residencial, desde el departamento de research de Gloval se genera cada mes un documento de coyuntura donde puede verse la evolución de los principales parámetros y que se expone a continuación en referencia a febrero de 2022.

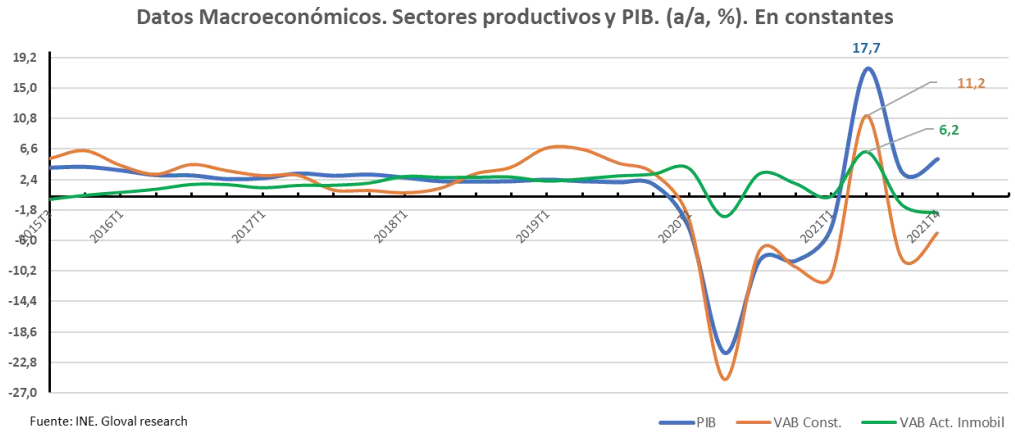

GIX Gloval Index
Nº 16 - MARZO 2022
Indicadores Económicos. España.
Economía Española
PIB 2019 2,1% 2020 -10,8% 2021* 5,0%
Afiliados a la Seguridad Social 2019 2,6% 2020 -2,1% 2021* 2,5%
Tasas de variación interanual en porcentajes salvo otra indicación.
Fuentes: INE,BdE, Mineco, Bolsa Madrid, MFOM, CDAAT, Gloval research.


GIX Gloval Index
Nº 16 - MARZO 2022
Indicadores del sector Construcción e Inmobiliario. España.
Sector Construcción e Inmobiliario
Viviendas Libres Iniciadas 2019 96.245 Uds 2020 75.930 Uds 2021* 80.106 Uds
Rentabilidad Bruta por Alquiler 2019 3,8% 2020 3,7% 2021* 3,7%
Tasas de variación interanual en porcentajes salvo otra indicación.
Fuentes: INE,BdE, Mineco, Bolsa Madrid, MFOM, CDAAT, Gloval research.

Con el propósito de encuadrar el contexto económico y del sector dentro del informe de valoración, a continuación, se exponen las principales líneas de comportamiento de la economía española, así como de los principales segmentos inmobiliarios en España:

Entorno macro. Finaliza el 2021 con un pronóstico muy diferente al de la primera mitad del año, cuando algunos Organismos publicaban previsiones de crecimiento del PIB del 7%, nuestras estimaciones apuntaban a rangos próximos al 5,5%. Por el lado de la demanda el consumo sigue reflejando esa falta de confianza de los consumidores, acompañada de subida continuada de los precios (carburantes y electricidad) y un encarecimiento de ciertos costes de materiales. Por parte de la oferta los diferentes sectores productivos han visto reducidas sus expectativas de crecimiento con un notable lastre nuevamente en el sector servicios ante la variante Ómicron del COVID-19. También probablemente en 2022 veamos políticas monetarias algo más restrictivas por parte de los diferentes Bancos Centrales (tapering), que podría afectar al crecimiento. En cualquier caso, 2022 será un año clave para el futuro de nuestro país donde habrá que gestionar con finura los niveles de deuda (pública y privada).

Los últimos datos publicados por el INE en referencia a la Contabilidad Trimestral y como avance del cuarto trimestre del 2021, el PIB tras la caída del tercer trimestre, ha experimentado cierto repunte lo que arrojará en datos finales un crecimiento del entorno del 5%. Por su parte el sector construcción ha sido el que más caída ha experimentado en el 2021, siendo su promedio próximo al -3,5%. Las Actividades inmobiliarias como aparte del sector servicios cierra el ejercicio con una tímida evolución positiva de menos del 1%.



Entorno residencial. El segmento residencial es probable que mantenga la tendencia de crecimiento iniciada en 2021 con un aumento de promociones de obra nueva y salida al mercado de las promociones en curso iniciadas este ejercicio que termina, a pesar de los datos de inflación y de la subida de costes de materiales y escasez de mano de obra en algunas plazas. El mercado del alquiler será un gran protagonista en cualquiera de sus afecciones, y tomará protagonismo la sostenibilidad en las viviendas. La futura Ley de Vivienda estimamos que tendrá un efecto bajo en el mercado, dado que son las CCAA quienes deben decidir si la implantan o no.

Inmo-Logística: Segmento que no parece conocer el techo. A pesar de toda la cartera en construcción en las principales plazas como Madrid y Barcelona, la demanda sigue siendo muy superior a la oferta actual, dada la escasez de producto con características propias para el E-commerce o distribución de última milla. Continuará 2022 con esta tendencia y aparecerán nuevas fórmulas de construir para almacenar o distribuir en ciudades o zonas como Barcelona donde no existe suelos con dimensiones apropiadas para la inmologística, siendo una opción la construcción en altura.

Retail: Esta área tiene varias modalidades muy diferenciadas en cuanto al interés por parte de inversores. Continua liderando las operaciones y el interés los supermercados donde recientemente se han transaccionado algunas de gran volumen. Se mantiene la prudencia en los locales a pie de calle y Centros comerciales debido a la incertidumbre de mantener las rentas en el tiempo por motivos de la pandemia. Por su parte aumenta el interés en los parques de medianas y locales high Street.

Oficinas: La inversión en oficinas para este 2022 será notablemente más alta que en 2019. En general el interés en zonas prime ha aumentado y prueba de ello es la comprensión en sus yields, alcanzando a Madrid el 3,25% y para Barcelona el 3,50% en términos generales. Ante la falta de producto se están estudiando activos con necesidades de reformas importantes, además de hacerlos con mayores cánones de sostenibilidad y más eficientes, para lo que los fondos de perfil Value added son los idóneos en las adquisiciones recientes.

En Madrid la demanda más activa se ha centrado en edificios de clase A, buscando que incluyan parámetros de sostenibilidad y ahorro energético, siendo la demanda media entorno a los 1.000 m^2. La contratación se ha situado en torno a los 400.000 metros cuadrados, registrando el mayor aumento en zona de la periferia. En el CBD la demanda es permanente pero no acompañan los edificios y espacios disponibles acorde a lo que busca la demanda en esa zona.

Por zonas la tasa de disponibilidad más alta se localiza en la periferia más alejada del centro donde existen mayores posibilidades de suelos. En la zona más prime se sitúa en el 8% de media. Respecto a las rentasen el 2021 se han mantenido en niveles de 35 €/m^2/mes para zona PRIME, reduciéndose ligeramente a finales de año.

En particular en zona de la A1 las rentas se sitúan entre los 10 y los 14 €/m^2/mes.

Para el corto medio plazo, la tendencia podría ser a una ligera contracción de las yields tanto en Madrid como en Barcelona. Las rentas de los edificios más exclusivos y mejor ubicados pueden tender a subir y la desocupación se mantendrá estable en términos generales.

El mercado de inversión en 2022 en el segmento de oficinas podría situarse en torno a los 2.500 millones de euros, siendo ese volumen para Madrid en el entorno de los 600 millones y en Barcelona esa cifra podría elevarse a los 1.800 millones de euros.

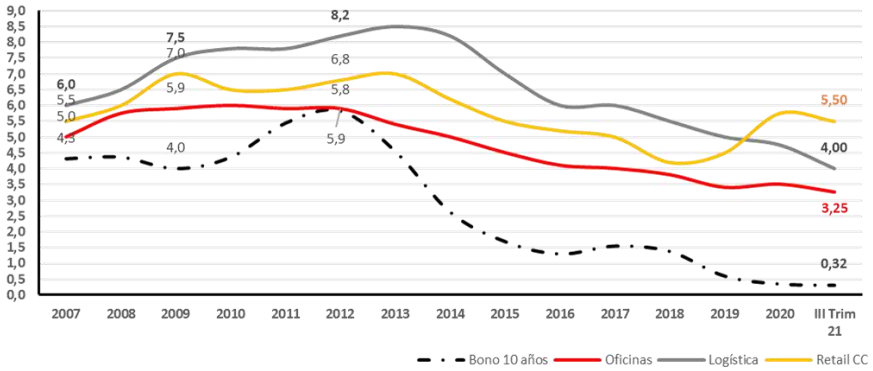
En referencia a la procedencia de la demanda inversora, los de origen nacional han sido más de la mitad respecto al inversor extranjero y en cuanto a estrategia inversora los Core+ y Value Added los más activos; estos últimos buscando inmuebles bien ubicados y con necesidades de rehabilitaciones integrales y adaptaciones a estándares de sostenibilidad.

Como oferta futura a destacar, podemos decir que como obra nueva estará Torre Rioja ubicada en Valentín Beato 21 con más de 12.000 m^2 y con rentas de salida que pueden estar en los 14 euros más gastos, aparte plazas de garaje.

Como cuadro resumen de las yields de los diferentes *asset classes Prime* y comparándolos con el rendimiento del Bono español a 10 años, el siguiente gráfico muestra la evolución a lo largo de los últimos años.

En Madrid las tasas de actualización de valores podrían incluso comprimirse algo respecto al 3,25%, dependiendo del activo, siendo para zonas más descentralizadas algo superiores con un spread de 100 puntos básicos respecto a las prime.

Rendimientos del S. Inmobiliario vs Bono 10 años. III Trim. 2021



Fuente: Mercado. Gloval Research

Hotelero: Este segmento ha sido uno de los más afectados por la Pandemia establecida en 2019, que tuvo que cerrar sus establecimientos durante un largo período de tiempo y que en la actualidad parece controlado y que la incertidumbre establecida por este ruido puede contemplarse como bajo control y donde los hoteles pueden realizar su actividad con menores medidas de seguridad o al menos no tan estrictas.

Durante el 2021, se ha observado un gran avance en el ratio incremento en la proporción de viajeros internacionales respecto a 2020 aunque aún inferior a la plasmada en 2019 con el 52%, con mayor peso de europeos, como franceses con más de 5 millones de turistas, seguidos por alemanes con un volumen de 4,8 millones de turistas y Gran Bretaña con casi 4 millones.

Como oferta general de establecimientos a nivel nacional y con los últimos datos, el número se elevó a los más de 9.700, representado un descenso interanual del orden del 23,94% con respecto al 2019.

En la ciudad de Madrid y con datos publicados por el INE la estadística de establecimientos, viajeros y pernoctaciones, diferenciadas entre origen nacional y extranjero han evolucionado como muestra el cuadro:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Establecimientos Abiertos Provincia de Madrid	1.145	1.092	1.059	1.083	1.101	1.169	700	850
Viajeros Españoles Provincia de Madrid	5.795.494	6.199.220	6.219.065	6.244.410	6.520.069	6.491.418	2.375.679	3.804.276
Viajeros Extranjeros Provincia de Madrid	4.469.702	4.968.289	5.234.772	5.719.904	5.898.237	6.096.150	1.207.899	1.662.329
Nº pernoctaciones Españoles Provincia de Madrid	9.934.063	10.638.057	10.416.584	10.662.074	11.145.999	11.185.022	4.207.842	6.781.406
Nº pernoctaciones Extranjeros Provincia de Madrid	9.911.868	11.097.609	11.686.328	13.114.549	13.428.702	14.309.995	3.193.864	4.191.023

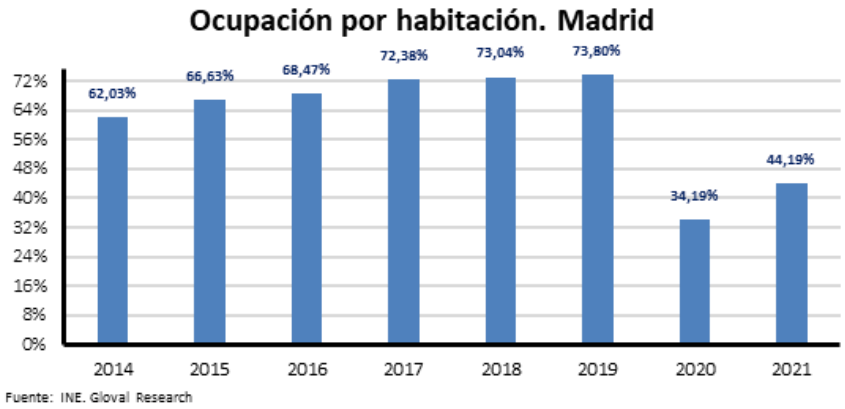
Fuente: INE. Gloval Research

El número de establecimientos en Madrid ha experimentado un aumento en el 2021 respecto al año anterior del 21,4%, recuperando parte de la caída que experimentó en el 2020 de más del 40% de establecimientos cerrados.

En relación al número de viajeros, los de origen nacional en el 2021 aumentaron en un 60% en tasa interanual, siendo la de viajeros extranjeros del 38%.

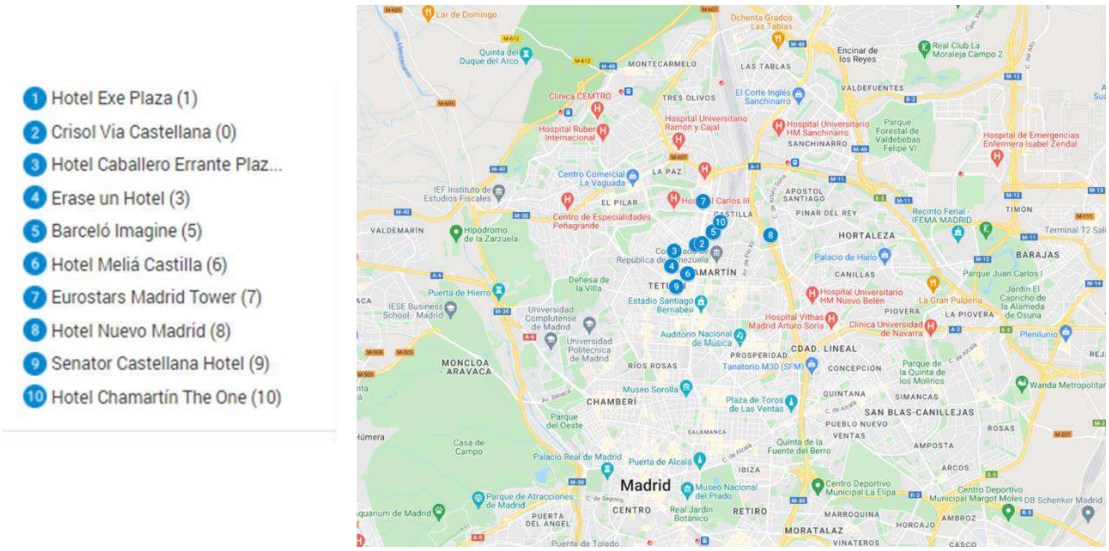
El 2020 realmente fue un ejercicio catastrófico rompiendo la tendencia positiva que venían reflejando los datos desde el 2015.

Las ocupaciones han evolucionado en la horquilla del 62% en 2015 al 74% para el 2019. Los datos de 2020 no son representativos por la Pandemia y en 2021 se ha recuperado algo, aunque no terminan de despegar. Se estima que para 2022 las ocupación se acerquen, si no se alarga el conflicto militar de Rusia y se estabiliza la energía y derivados del petróleo, al 60%-65%.

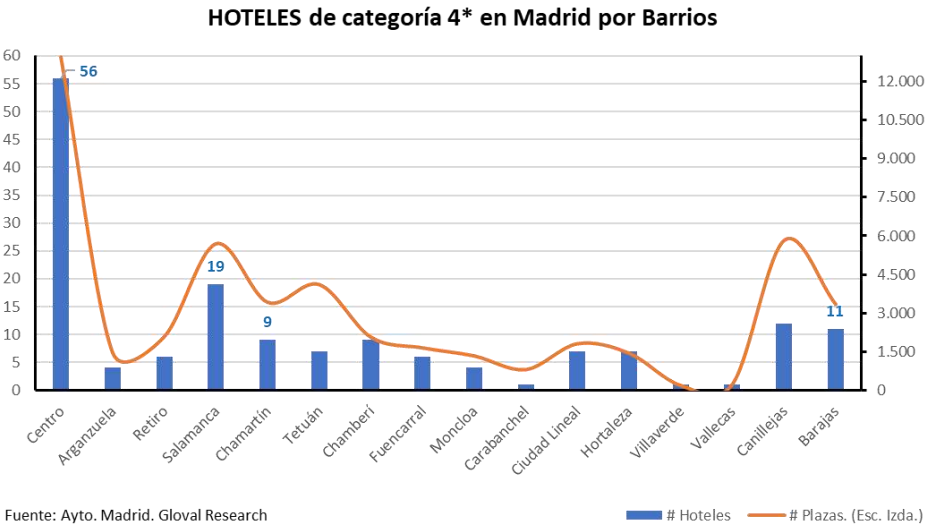


Fuente: INE. Gloval Research

Relacionado con el activo a valorar en el siguiente mapa se han establecido los establecimientos más próximos y que se barajan como competidores del mismo.



Respecto a la distribución de hoteles de 4 estrellas por barrios de Madrid el siguiente gráfico indica que el mayor número de establecimientos se encuentra en el área centro de la ciudad, seguido del Barrio Salamanca, Canillejas y Barajas. Y en consonancia con ello el número de plazas se comporta del mismo modo.



Fuente: Ayto. Madrid. Gloval Research

Del mismo modo y a efectos de tener un dibujo general de los principales indicadores hoteleros para Madrid y referente a hoteles de categoría cuatro estrellas (4*) puede apreciarse en el cuadro el frenazo ocurrido en el 2020 y que ha supuesto unas pérdidas notables en las cuentas de resultados de todos los establecimientos, tanto a nivel nacional como de la ciudad de Madrid.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ocupación/Habit. Madrid. (4*)	65,4%	69,7%	71,8%	74,3%	75,7%	76,9%	33,9%	46,9%
ADR Hoteles (4*). Madrid (€)	79,7	82,8	86,7	91,8	93,3	95,3	77,2	89,9
REVPAR de la Categoría de Cuatro estrellas	52,1	57,7	62,3	68,2	70,6	73,3	26,2	42,2

Fuente: INE. Gloval Research

En base a esta estadística histórica que muestra la evolución desde el 2014, cabe establecer hipótesis de prudencia ante al menos este ejercicio 2022, situándose en promedio y para esta categoría hotelera, más en el el entorno de ADRs de 75 € y ocupaciones no superiores al 70%

En el siguiente cuadro se exponen algunas de las operaciones más destacadas en los primeros meses de 2022 para la ciudad de Madrid.

HOTEL	COMPRADOR	SEGMENTO	UBICACIÓN	CIUDAD	# HABIT.	CATEGORÍA	PRECIO
Hotel Senator Gran vía & SPA.	CATALONIA HR	Hotelero	Calle Gran Vía 70	Madrid	165	4	14.000.000 €
Hotel búsqueda Operador	Pescaderías Coruñesas	Hotelero	Plaza de Canalejas	Madrid	78	5* GL	35.000.000 €
HARD ROCK HOTE MADRID	ARLAES Management	Hotelero	Calle Ronda de Atocha, 17	Madrid	161	4*	65.000.000 €
Hotel Vía Castellana	IBERVALLES	Hotelero	Paseo de la Castellana 218-220	Madrid	228	4*	43.000.000 €

Fuente: Mercado

IV.8.- ANÁLISIS D.A.F.O:

FORTALEZAS:

- La ubicación está dentro del área Financiera de la Capital de España.
- Contrato en vigor con usuario de solvencia.
- Menor riesgo de baja ocupación según coyuntura de mercado.
  Rapidez y facilidad de acceso al activo. Transporte público y privado.

DEBILIDADES:

- El arrendatario puede ejercer potestativamente su derecho a realizar prórrogas sucesivas a partir de la extinción del contrato de arrendamiento.
- La incertidumbre del COVID-19 u situación geopolítica actual, produce bajas ocupaciones.
- Necesita una reforma integral notable.
- Fachada requiere de una limpieza integral.

AMENAZAS:

- Las derivadas de la situación socioeconómica provocada por el ataque de Rusia a Ucrania.
- **Aumento de la oferta competidora con calidades superiores al activo, que disminuya el porcentaje de ocupación.**
- **Desplazamiento de la demanda a otras plazas hoteleras próximas.**

OPORTUNIDADES:

- Optimización del valor del activo si se negocia con el arrendatario.
- Dada la zona en la que se ubica, un hipotético cambio de uso a terciario generaría caja importante.
- Incremento de la demanda a medida que se controla el COVID.

IV.9.- PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN:

El inmueble ha sido valorado bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", definido por los estándares RICS en el Libro rojo de esta Institución con fecha de edición actualizada al 31 de enero de 2020 y según se refleja en el documento de Términos de Contratación firmado por el cliente.

El valor de un activo inmobiliario no es algo sostenible en el tiempo, por lo que el valor reflejado como sumatorio del conjunto total de activos en la valoración, podría diferir si se obtiene en en fecha anterior o posterior a la reflejada en el documento de Términos de contratación.

No se tendrán en consideración los gastos que normalmente inciden en operaciones de compra-venta, ni en los posibles impuestos o tasas tales como el ITP y AJD, Tasas de Notaría y Registro, Impuestos indirectos como el IVA o los honorarios de intermediación en la operación de compra-venta.

IV.10.- ENFOQUE DE LA VALORACIÓN:

Como resultado del estudio y del análisis de los activos, los valoradores MRICS, Registered Valuers, han optado por utilizar el enfoque de mercado basado en la proyección de ingresos y gastos y apoyados en testigos o evidencias comparables en cada caso, siempre que haya podido identificarse activos de similares características a los de la valoración y para los que exista información disponible en el mercado sobre precios, operaciones de mercado, rentas de alquiler, en un plazo corto de tiempo.

En el enfoque de valoración se han tenido en cuenta las transacciones más recientes, inscritas en el Registro de la Propiedad que involucran a los activos, así como evidencias de testigos de proximidad y/o características similares, considerando los niveles de volatilidad y actividad del mercado actuales (COVID-19) y las particularidades de cada comparable.

Dado que los comparables tienen o pueden tener diferencias significativas respecto a los inmueles objetos de valoración, es preciso realizar los ajustes oportunos y de carácter subjetivos, para centrar el valor. El elemento crítico que afecta al valor del activo es el precio que podría alcanzar en el mercado, más que el coste de reposición o su capacidad de generar ingresos.

IV.11.- MÉTODO DE VALORACIÓN:

El utilizado en el presente informe será el MÉTODO de DESCUENTO de FLUJOS de CAJA. Es un método generalmente aceptada y utilizado por inversores tanto del ámbito nacional como internacionales.

El método del D.C.F. proyecta los ingresos y gastos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido, que generalmente suelen comprender los 5 años o los 10 años. Una vez se alcanza el flujo de caja del año final o salida, se supone una hipotética venta del activo, considerando en tal año, también un Valor residual del mismo. Los flujos de cada período se descuentan a una tasa de descuento determinada, la cual contiene factores de riesgos sistemáticos y específicos para cada activo.

Esto arroja el Valor Actual Neto del flujo de caja. A ese Valor de mercado que se considera resultado de todos los cálculos anteriores, se le suman los costes de transacción estimados, se obtiene el concepto de Precio de compra-venta del activo.

En las fichas que se exponen de cada inmueble se reflejan así mismo, testigos o evidencias que sirven de apoyo al cálculo del D.F.C.

En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.. Igualmente es útil el conocimiento de transacciones de activos similares al del objeto de valoración, que aproximan o centran el valor en buena medida.

IV.12.- VALORACIÓN DEL ACTIVO

VALORACIÓN RICS. HOTEL VÍA CASTELLANA. MADRID.

Euros (€)

IPC	4,00%		3,50%		2,00%		2,00%		2,00%	
Año	**2022**		**2023**		**2024**		**2025**		**2026**	
HOTEL 4*										
	Y1		**Y2**		**Y3**		**Y4**		**Y5**	
Días Abierto	**365**		**365**		**366**		**365**		**365**	
Número Habitaciones	228		228		228		228		228	
Habitaciones Disponibles	83.220		83.220		83.448		83.220		83.220	
Habitaciones Vendidas	41.610		58.254		62.586		66.576		70.737	
Occupancy (%)	**50,0%**		**70,0%**	*5,0 p.p.*	**75,0%**	*5,0 p.p.*	**80,0%**	*5,0 p.p.*	**85,0%**	*0,0 p.p.*
ADR (€)	**65,0**		**75,0**	*15,4%*	**80,0**	*6,7%*	**85,0**	*6,3%*	**85,0**	*0,0%*
RevPAR (€)	**32,5**		**52,5**	*61,5%*	**60,0**	*14,3%*	**68,0**	*13,3%*	**72,3**	*6,3%*
Habitaciones	2.704.650	80,0%	4.369.050	80,0%	5.006.880	80,0%	5.658.960	80,0%	6.012.645	80,0%
Alimentos y Bebidas	1.000.000	13,1%	715.432	13,1%	819.877	13,1%	926.655	13,1%	984.571	13,1%
Otros Ingresos	259.980	6,9%	376.831	6,9%	431.843	6,9%	488.085	6,9%	518.591	6,9%
TOTAL Ingresos	**3.964.630**	100,0%	**5.461.313**	100,0%	**6.258.600**	100,0%	**7.073.700**	100,0%	**7.515.806**	100,0%
Habitaciones	1.546.206	39,0%	1.703.930	39,0%	1.952.683	39,0%	2.206.994	39,0%	2.344.932	39,0%
Alimentos y Bebidas	400.000	40,0%	286.173	40,0%	327.951	40,0%	370.662	40,0%	393.828	40,0%
Otros Ingresos	31.198	12,0%	45.220	12,0%	51.821	12,0%	58.570	12,0%	62.231	12,0%
Gastos Departamentales	**1.977.403**	49,9%	**2.035.322**	37,3%	**2.332.455**	37,3%	**2.636.227**	37,3%	**2.800.991**	37,3%
Administración y General	436.109	11,0%	674.947	11,0%	688.446	11,0%	702.215	11,0%	716.259	11,0%
Marketing y Ventas	39.646	1,0%	54.613	1,0%	62.586	1,0%	63.838	3,0%	65.114	3,0%
Reparaciones y Conservación	118.939	3,0%	163.839	3,0%	187.758	3,0%	191.513	3,0%	195.343	3,0%
Suministros y energía	317.170	8,0%	363.002	8,0%	500.688	8,0%	517.274	8,0%	534.214	8,0%
Total Gastos No distribuidos	**911.865**	23,0%	**1.256.401**	23,0%	**1.439.478**	23,0%	**1.474.839**	20,8%	**1.510.931**	20,1%
G.O.P. Margen Bruto Operativo	**1.075.362**	27,1%	**2.169.589**	39,7%	**2.486.667**	39,7%	**2.962.634**	41,9%	**3.203.884**	42,6%
FF&Reserve	39.646	*1,0%*	54.613	*1,0%*	62.586	*1,0%*	70.737	*1,0%*	75.158	*1,0%*
Revenues/room	17.389		23.953		27.450		31.025		32.964	
GOP/room	4.716		9.516		10.906		12.994		14.052	
AGOP. Margen Bruto Operativo Ajustado	**1.035.716**	26,1%	**2.114.976**	38,7%	**2.424.081**	38,7%	**2.891.897**	40,9%	**3.128.726**	41,6%
Insurance & Property Tax	195.253	*1,0%*	197.206	*1,0%*	199.178	*1,0%*	201.170	*1,0%*	203.181	
INGRESOS NETOS TOTALES. NOI	**840.462**	21,2%	**1.917.770**	35,1%	**2.224.903**	35,5%	**2.690.727**	38,0%	**2.925.545**	38,9%
Running Yield	*1,8%*		*4,1%*		*4,7%*		*5,7%*		*6,2%*	
Turnover Multiple	*11,44*		*8,30*		*7,24*		*6,41*		*6,03*	
Gross Rent/room	4.543		9.276		10.632		12.684		13.722	
Net Rent/room	3.686		8.411		9.758		11.801		12.831	
% Rent/GOP	96,3%		97,5%		97,5%		97,6%		97,7%	

Año	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Yield	5,5%				
Inflación media estimada período	2,7%				
Tasa Descuento	7,5%				
NOI	**840.462**	**1.917.770**	**2.224.903**	**2.690.727**	**2.925.545**
Valor residual					**53.191.721**
FCF Total	840.462	1.917.770	2.224.903	2.690.727	56.117.266
FCF Descontado	**781.825**	**1.659.509**	**1.790.959**	**2.014.818**	**39.088.966**

Valor Estimado de Mercado. Hotel 4*(€)	**45.336.078**
Valor Estimado de Mercado.Hotel 4*(€ /hab.)	**198.842**
Valor Estimado Compra (Costes transacc. 3,5%)	**46.922.841**

Inmueble:	Pº de la Castellana 218-220 - Madrid	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES, S.A.







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	Pº Castellana 218 -220 - Madrid
C.P:	28046
Distrito:	Chamartín
Barrio:	Castilla
Provincia y Municipio	Madrid - Madrid
Calidad ubicación:	Alta
Uso Característico	Residencial/ Terciario/Dotacional
Tipología Edificio:	Aislado
Uso principal del activo:	Hotelero

COMUNICACIONES

Metro:	Plaza de Castilla
Largo Recorrido (Chamartín):	1 km.
Cercanías (Chamartín):	1 km.
Autobuses:	Sí
Aeropuerto:	12 km.
Taxis:	Sí
Transporte público:	Intercambiador
BiciMad:	Sí
Centro Ciudad:	6 Km.

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DEL ENTORNO

Restaurantes:	Sí
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	Sí
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	Sí
Residencias de Ancianos:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:	Caixa y VC Plaza Castilla, S.L.	
Registro nº	29 de Madrid	**Finca Registral nº**
División Horizontal	Si	12.677 y otras 79
Nº Fincas Registrales:	80	
Nombre Sociedad:	VC Plaza Castilla, s.L.	
Identificación Catastral:	1700401VK4810B0001YM y otras 79	
Propiedad %:	(Existe un leasing inmobiliario)	

COORDENADAS

X Google	40,46754
Y Google	-3,687927

HOTEL CRISOL VÍA CASTELLANA

Nº habitaciones	228
Habitaciones estándar	218
Habitaciones ejecutivas	8
Habitaciones Junior	2
Nº plazas de garaje	92
Nº plazas garaje del hotel	47
Nº plazas garaje externas	45
Días de Apertura:	365

SERVICIOS GENERALES DEL HOTEL

Accesos Adaptados:	Si
Business Center:	Si
Salones para reuniones/eventos	9 (500 m² SBA)
Room Service:	Sí
Lavandería:	Sí
Restaurante:	Sí

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El Hotel Vía Castellana lo componen dos edificios unidos de 10 plantas sobre rasante. su estética es particular en el área de Plaza Castilla de la Capital, en sintonía con las Torres Kio, otro hotel próximo a este, así como un edificio de reciente construcción elevado en la parte trasera del hote. El primer edificio se encuentra en el Pº de la Castellana, 220 y cuenta con 174 habitaciones y las zonas comunes del hotel. El segundo edificio se encuentra en el Pº de la Castellana, 218 y cuenta con 54 habitaciones, incorporadas al complejo hotelero en el año. El primer edificio alberga en el bajo rasante cuatro plantas sótano, de las cuales sólo la primera planta es operada por el hotel, y 47 plazas de aparcamiento y parte de las instalaciones técnicas. En el segundo sótano hay 22 plazas de aparcamiento ,separadas de las operaciones del Hotel Vía Castellana y que actualmentese alquilan a terceros.Todas las habitaciones ubicadas en el primer edificio son exteriores y se dividen en tres categorías principales: habitaciones estándar, habitaciones ejecutivas y junior suites. Las 54 habitaciones ubicadas en el segundo edificio son más pequeñas y presentan un diseño interior diferente. La ubicación del activo es de primera coronay en el corazón del distrito financiero de la ciudad con todas las formas de movilidad (tren cercanías, autobuses, taxi, ...)

INSPECCIÓN

Fecha Inspección:	08/06/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Buena
Distribución y Conserv.interior:	Buena
Edad predominante del Barrio:	Media
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCIÓN

Año Construcción:	1993
Año Reforma integral:	-
Edif. Sostenible:	No
Certificación Energética:	No
Sist. Anti-incendios:	Sí
Ascensor	Sí

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano consolidado
Calificación Urbanística:	API.05.09 - Plaza de Castilla
Uso Característico:	Residencial
Afecciones Urbanísticas:	No existen
Protección Arquitectónica:	Fachada
ITE:	No procede

SUPERFICIES

Superficie construida TOTAL (m²)	19.071
Superficie Construida (m²) Cuota 56,24%:	10.565
Superficie Sobre Rasante (m²):	12.132
Nº de plantas sobre rasante:	9
Superficie Bajo Rasante (m²):	6.939
Nº de plantas bajo rasante:	3

UNIDADES

Unidades de viviendas:	-
Unidades de trasteros:	-
Unidades de plazas de garaje:	-
Unidades de locales:	-
Unidades Vacias (%)	-
Unidades Alquiladas (%)	-

ESTADO DE OCUPACIÓN AL DÍA INSPECCIÓN

Tipo de Alquiler:	Hotelero
Ocupación:	25%
Ocupación trasteros:	-
Ocupación plazas de garaje:	50%
Ocupación locales:	-
Estancia media:	3 días

FORTALEZAS

- La ubicación dentro del área financiera de la Capital
- Menor riesgo de baja ocupación
- Rapidez y facilidad de acceso. Transporte público y privado
- Contrato en vigor con usuario de solvencia.

DEBILIDADES

- La incertidumbre del Covid-19 o situación geopolítica actual, produce bajas ocupaciones.
- Necesita una reforma integral
- Fachada requiere limpieza
- El arrendatario puede ejercer prórrogas sucesivas

DATOS DEL HOTEL

Ocupacion 1er año:	50%
ADR 1er año:	65 €
Ocupacion 2º año:	1 €
ADR 2º año:	75 €
Ocupacion 3er año:	1 €
ADR 3er:	80 €
Ocupacion 4º año:	1 €
ADR 4º año:	85 €
Ocupacion 5º año:	1 €
ADR 5 año:	85 €

AMENAZAS

- Las derivadas de la situación socioeconómica provocada por el ataque de Rusia a Ucrania.
- Aumento de la oferta competidora con calidades superiores al activo.
- esplazamiento d ela demanda a otras plazas hoteleras próximas.

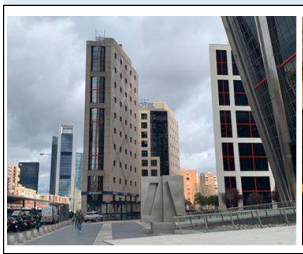
OPORTUNIDADES

- Dada la zona en la que se ubica, un hipotético cambio de uso a terciario generaría caja importante.
- Incremento de la demanda a medida que se controla el COVID
- Optimización del valor del activo si se negocia con el arrendatario

ANÁLISIS DE MERCADO

La Comunidad de Madrid a lo largo del 2021 superó el 51% de las pernoctaciones hoteleras respecto a las registradas en el 2019, año previo a la pandemia y mantiene la tendencia "optimista" de la recuperación del sector turístico. Respecto al tránsito de turistas, el número de turistas nacionales en la Comunidad de Madrid, según datos publicados por el INE alcanzó la cifra de los 3.800.000 viajeros y los extranjeros que viajaron a la comunidad superaron el millón seiscientos. Respecto al número de pernoctaciones hoteleras los españoles representaron el 61,8% del total con una número de 6.781.406 y el resto corresponde a ectranjeros con el 38,2% restante y suponiendo una cifra de 4.191.023 pernoctaciones. A lo largo de los últimnos años el comportamiento de la oferta y de la demanda han ido por caminos diferentes, donde antes la demanda superaba la oferta hotelera y la tendencia era de absorción totsl y ahora, aparte de la pandemia, el negocio ha dado un giro cualitativo en cuanto a que la oferta se ha centrado en reformas y mejoras importantes de los establecimeintos hoteleros y la demanda se ha vuelto, en gran medida, más exigente, especialmente en el segmento vacacional y con buenas ubicaciones. El urbano y/o MICE aún no termina de estabilizarse en cuanto a ocupaciones, también condicionado por factores indirectos como los nuevos modelos de trabajo y asitencia a congresos, reuniones presenciales, etc. La inversión hotelera a lo largo del 2021 superó en término medio los 3.100 millones de euros, lo que supso un aumento interanual del 240%. El apetito inversor por parte de fondos y SOCIMI principalmente contunuará en el 2022 bien por cambio de estrategias de algunos inversores privados o family offices, bien por situación de inconsistencia de algunas cuentas de resultados. LA pandemia ha producido mucho daño al sector, auqnue es por otra parte un área cuya gestión está profesionalizada con gestores de primer nivel y siempre estará ocupando los 5 primeros puestos en el ranking mundial.

Inmueble:	Pº de la Castellana 218-220 - Madrid	EXP. GLOVAL:	980120211247734	SOLICITANTE:	IBERVALLES, S.A.






ÚLTIMAS TRANSACCIONES HOTELERAS. MADRID

Ubicación / Categoría	Fecha	Categoría	Habitaciones	Comprador	Precio (€)	(€/habitación)
HOTEL ÚNICO MADRID	2021	5 Estrellas	44	Confidencial	40.000.000	909.091
HOTEL TRYP CHAMBERÍ	2021	3 Estrellas	72	All Iron	18.500.000	256.944
HOTEL BLESS COLLECTION	2021	4 Estrellas	111	RLH Properties	115.000.000	1.036.036
THE EDITION MADRID	2021	5 Estrellas	200	Confidencial	205.000.000	1.025.000
HARD ROCK MADRID	2022 Q1	4 Estrellas	161	Confidencial	65.000.000	403.727

DATOS de VALORACIÓN

Zona:	Chamartín
Infra o sobre arrendado (%):	-
Fecha de Valoración:	31-12-21
Valor de Mercado Bruto (€):	45.336.078
Costes de Compra-Venta (€):	1.586.763
Valor de Compra-Venta (€)	46.922.841
Exit Yield (%):	5,50
Tasa de Descuento (%):	7,50
€/ Habitación:	198.842

BASE de VALORACIÓN y MÉTODO

Base de Valoración:	Valor de Mercado
Método de Valoración:	D.F.C. (5 años)

DATOS de COMPRA-VENTA

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

COYUNTURA ECONÓMICA

Precio suelo urb.(€/m²)C.Mad	291,2
# Trans.Vivi. 2021. Madrid (F)	41.000
Stock Obra Nueva. 2019 Madrid:	43.283
Tasa Desempleo (EPA)Madrid:	10,1%
Renta Bruta Madrid. 2019 (€)	41.176
Tendencia Segmento Hotelero	
Establecim. Hoteleros Madrid (21)	850
Ocupación Mad 4*. Media 8 años	64,3%
RevPar. Mad 4* Media 8 años	56,6 €

SEGURO, IMPUESTOS DEL ACTIVO Y OTROS

IBI (€/año):	167.991
Seguros (€/año):	11.826
Tasa de basuras (€/año):	15.436
Otros (€/año):	-
Gestión (%) s/GOP:	-
CapEx (€):	-
CapEx por habitacion (€):	-

CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES:

No se ha realizado investigación pormenorizada ni comprobaciones, y tampoco se nos ha facilitado informe medioambiental relativo al activo a valorar. En concreto y sin que conlleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, durante la realización de la inspección del suelo no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

El supuesto de considerar el inmueble libre de contaminación se ha tomado en la estimación del valor del activo. En este ámbito no hay que recomendar ninguna acción al respecto.

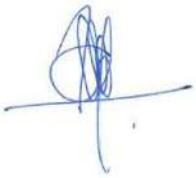
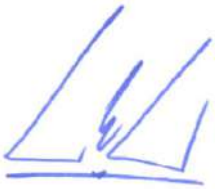
Teniendo en cuenta toda la información recogida en el presente Informe, nuestra opinión de VALOR DE MERCADO del activo identificado en el mismo es de:

VALOR DE MERCADO: 45.336.0000 €

(CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIL MIL EUROS).

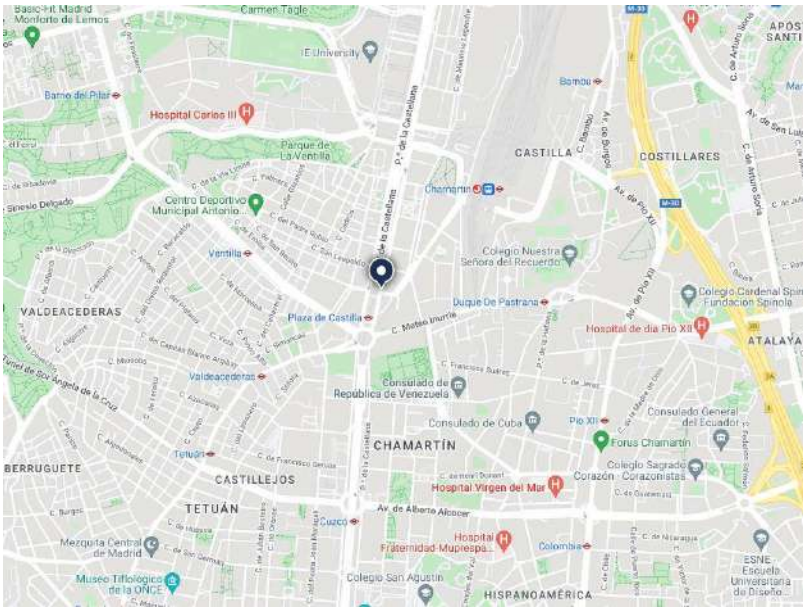
El inmueble ha sido valorados individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa propiedad del solicitante se oferta de forma simultánea en el mercado.

Director Departamento RICS	VALORADOR	REPRESENTANTE LEGAL DE GLOVAL Valuation, S.A.U
		
José María García Pérez. MRICS, rv 6686753 Economista, MBA	José María Castillo Pasquau MRICS, rv .6828800 Arquitecto Técnico	Presidente: Antolín Arquillo Aguilera Ing. Caminos, Canales y Puertos. FRICS – 1264093. Col. nº 24689 del CICCyP

V.- ANEXOS – Pº DE LA CASTELLANA 218-220 - MADRID

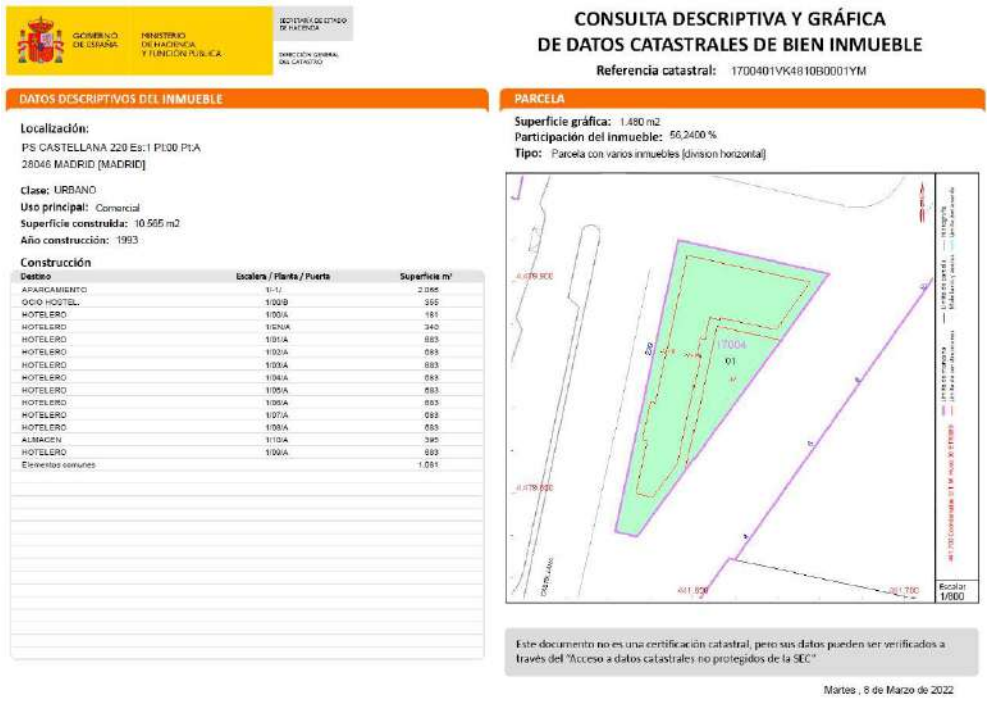
V.1.- PLANO DE UBICACIÓN



V.2.- PLANO DE SITUACIÓN



V.3.- INFORMACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1700401VK4810B0001YM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:00 Pt:A
28046 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 10.565 m2
Año construcción: 1993

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/-1/	2.066
GOO HOSTEL	1/00/B	355
HOTELERO	1/00/A	181
HOTELERO	1/ENT/A	340
HOTELERO	1/01/A	883
HOTELERO	1/02/A	883
HOTELERO	1/03/A	883
HOTELERO	1/04/A	883
HOTELERO	1/05/A	883
HOTELERO	1/06/A	883
HOTELERO	1/07/A	883
HOTELERO	1/08/A	883
ALMACEN	1/10/A	395
HOTELERO	1/09/A	883
Elementos comunes		1.081

PARCELA

Superficie gráfica: 1.480 m2
Participación del inmueble: 56,2400 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

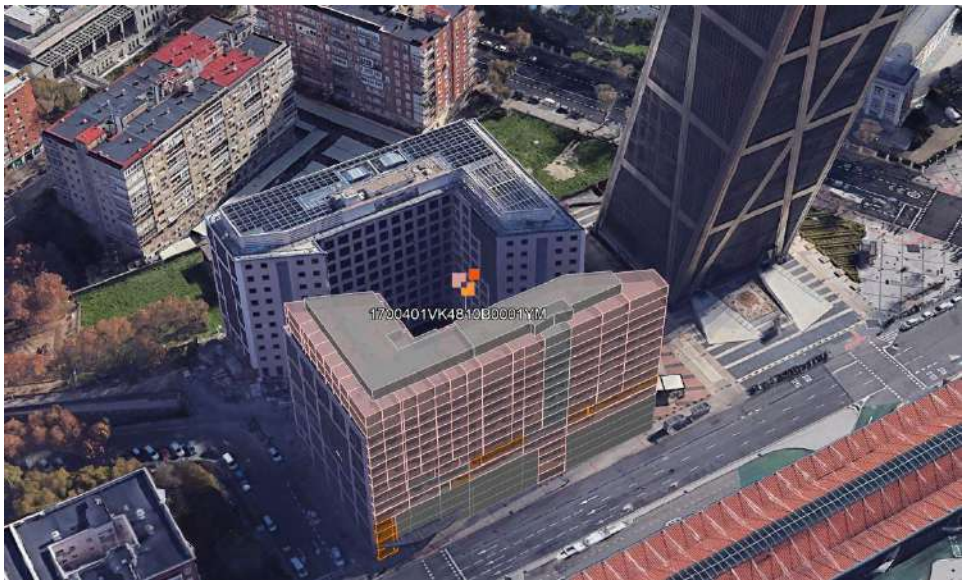
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 8 de Marzo de 2022



V.4.- VISTA AÉREA





V.5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO







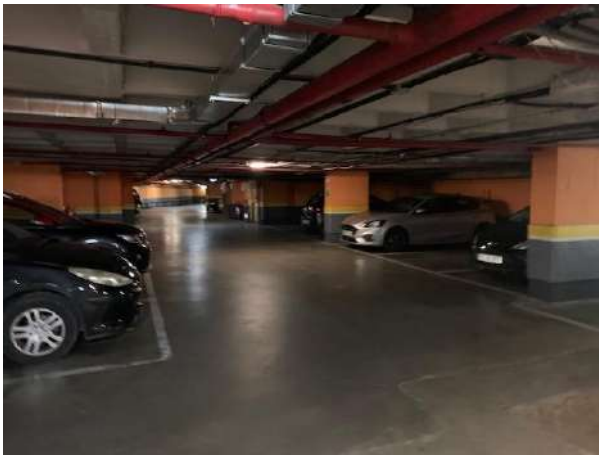







PARKING HOTEL












106-101
SALONES
BUFFET


SALON
TAJUÑA
AFORO MÁXIMO
80 PERSONAS















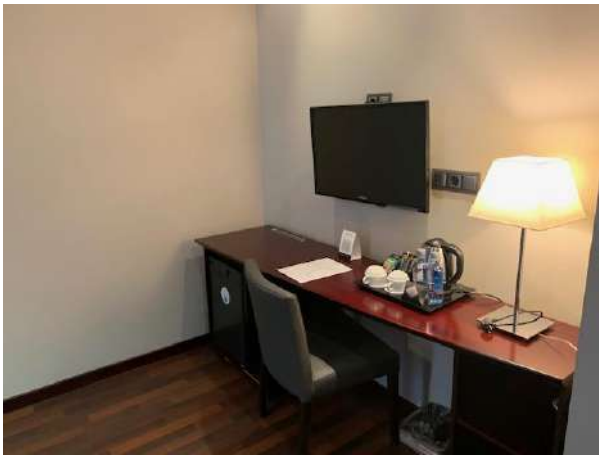


































ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

THIS IS TO CERTIFY THAT

GLOVAL Valuation, SA

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 12 June 2020

Until: 12 June 2022

Firm Registration no. 043086

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

14/06/2021

REG01

INFORME de VALORACIÓN RICS

ACTIVOS INMOBILIARIOS TERCIARIOS

IBERVALLES

Ubicaciones: C/ Alcalá, 506 y C/ Josefa de Valcárcel, 24. Madrid

Base de Valor: VALOR de MERCADO

Fecha de valoración: 28 de abril de 2022

Fecha de emisión del informe: 30 de abril de 2022

Signature Not Verified
Digitally signed by 01495857Y ANTOLIN ARQUILLO (R: A28903920)
Date: 2022.05.04 17:23:08 CEST

Calle Eucalipto, 33
28016 Madrid
T. +34 917 372 198
www.gloval.es

Att: D.César de Miguel (IBERVALLES, S.A.)

30 de abril de 2022

Activos:

- Edificio oficinas en Calle Alcalá 506.	CP 28027, Madrid	Terminado.
- Edificio oficinas en Calle Josefa de Valcárcel 24	CP 28027 Madrid	Terminado.

Estimado Sr. De Miguel,

En relación a los Términos de Contratación firmados entre usted y Gloval Valuation con fecha 26 de abril de 2022, se adjunta informe de valoración correspondiente a los activos inmobiliarios de referencia, en el que se refleja la estimación de Valor de Mercado, sujeto a los supuestos y supuestos especiales contemplados en el mismo.

La valoración se ha realizado parala finalidad de **uso interno**, de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO GLOBAL de la RICS (edición de 31 de enero de 2022), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición de 31 de enero de 2022).

La fecha de valoración corresponde al 28 de abril de 2022.

En el mismo, se recoge toda la información aportada por el cliente, así como el análisis de coyuntura económica y de mercado inmobiliario en España.

Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Valuation, S.A.U.

DIRECTOR DEPARTAMENTO
VALORACIONES RICS/IVS



José María García Pérez
Economista, MBA
MRICS RV – 6686753

ÍNDICE

I. - RESUMEN EJECUTIVO 4

II.- INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA 7

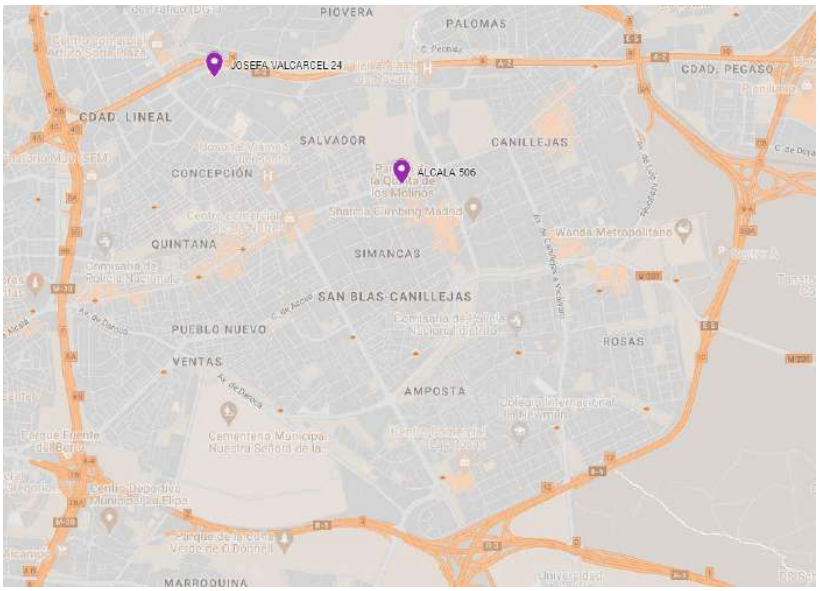
III. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACIÓN 14

IV.- VALORACIÓN 16
- IV.1.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS. 16
- REGISTRAL 16
- CATASTRAL: 16
- IV.2.- COYUNTURA ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE MERCADO 17
- IV.3.- PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN 23
- IV.4.- ENFOQUE DE LA VALORACIÓN 23
- IV.5.- MÉTODO DE VALORACIÓN 23
- IV.6.- VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS 26

V.- ANEXOS. C/ ALCALÁ, 506 - MADRID 35
- V.1.- PLANO DE UBICACIÓN 35
- V.2.- PLANO DE SITUACIÓN 35
- V.3.- VISTAS AÉREAS 36
- V.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 21 de abril de 2022 37

VI.- ANEXOS. C/ JOSEFA DE VALCÁRCEL, 24 - MADRID 41
- VI.1.- PLANO DE UBICACIÓN 41
- VI.2.- PLANO DE SITUACIÓN 41
- VI.3.- VISTAS AÉREAS 42
- VI.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 22 de abril de 2022 43

I. - RESUMEN EJECUTIVO



Localización:	- C/ Alcalá, 506	CP 28027 Madrid.
	- C/ Josefa de Valcárcel, 24	CP 28027 Madrid.
Provincia – CC.AA:	Madrid.	
Descripción:	Inmuebles de uso terciario.	
Propiedad:	IBERVALLES, S.A., Sociedad Anónima de duración indefinida y domiciliada en la Avda.Bruselas, 7 de Alcobendas (Madrid) con N.I.F. número A-08186611.	
Estado Actual Activos:	C/ Alcalá, 506	Terminado y parcialmente ocupado.
	C/ Josefa de Valcárcel, 24	Terminado y ocupado

Derechos Reales y/o servidumbres:

Valoración del 100% del pleno dominio bajo la hipótesis de inexistencia de cargas de ningún tipo.

Según consta en la documentación aportada del activo situado en la C/Josefa Valcárcel, 25 existe una Servidumbre de adosamiento sobre la finca 7.058 (el activo valorado) y las números finca 5.159, que obra al folio 149 del libro 89 de Canillas, sección 3ª y 25.889, que obra al folio 193 del libro 432 de Canillas, sección 3ª del modo siguiente:

"Que siendo las fincas 7.058 (el activo) y 5.159 colindantes por su lindero Oeste con la finca 25.889, y ésta última por su lindero Este con las dos primeras, - la finca 7.058, linda con la parcela 25.889 en un tramo de 19,10 m. por el lindero Oeste de la primera y el lindero Este de la segunda -, y la finca 5.159

linda con la finca 25.889 en un tramo de 46,05 m. por él lindero Oeste de la primera y el lindero Este de la segunda.

La Sociedad "Ema 2, S.L." y "Ema 3, S.L.", como dueñas de las fincas 7.058 y 5.159, autorizan a la propietaria de la finca 25.889 o a quién dé ella traiga causa, a adosar sobre el lindero Oeste de las fincas 7.058 y 5.159, lindero Este de la finca 25.889, -linde por el que todas ellas son colindantes- las edificaciones y/o construcciones que construya ésta en el futuro en su propia finca.

De igual forma, la propietaria de la denominada finca 25.889 autoriza a los propietarios de las fincas 7.058 y 5.159 o, de quienes ellos traigan causa, a adosar sus edificaciones sobre la divisoria del linde por el que las tres parcelas urbanas colindan, generándose para todas las partes intervinientes una servidumbre de adosamiento sobre el referido lindero.

Dicha servidumbre de adosamiento que se autoriza para la finca 25.889 debe respetar los siguientes parámetros y condiciones técnicas:

Ocupación y retranqueos:

1.- Bajo rasante: 100 por cien de la parcela urbana.
2.- Sobre rasante: la resultante de aplicar los siguientes retranqueos en cada planta:
    2.1. Planta baja y planta primera: adosamiento del edificio a construir sobre la divisoria del linde Este de la finca registral 25.889; retranqueo de tres metros al lindero lateral Oeste y retranqueo de tres metros al lindero testero - fondo de la parcela-.
    2.2. Planta segunda y siguientes: retranqueo de tres metros sobre los tres linderos de la parcela urbana -finca registral 25.889, a excepción del frente de calle y/o alineación oficial.

Longitud del adosamiento: la longitud del lindero Este de la parcela urbana objeto de contrato privado de derecho de superficie menos los tras metros de retranqueo de fondo de parcela. Los mismos parámetros y condiciones técnicas serán de aplicación para los propietarios de las fincas registrales 7.058 y 5.159, pero referido a su lindero Oeste, linde divisorio con el lindero este de la finca registral 25.889.

Asimismo, no existe ninguna servidumbre de paso entre las citadas fincas 7.058 y 5.159 con respecto a la finca 25.889.

Supuestos y Supuestos Especiales:

Los supuestos y supuestos especiales considerados se relacionan en el Apartado II "Instrucciones y Términos de Referencia" de este informe.

Método de valoración empleado:

La valoración se ha realizado de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO GLOBAL de la RICS, edición de 31 de enero de 2022, compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición de 31 de enero de 2022).

En el presente informe de valoración se ha utilizado el Método de Descuento de Flujos de Caja proyectados.

En todos los casos, los cálculos están soportados por testigos o evidencias comparables, con información obtenida en mercado y conocimiento del mismo por parte de los valoradores.

Siguiendo Las Orientaciones Sobre la Buena Praxis de Valoración, Aplicaciones (O.B.P.V.A), en particular la número 10, del Libro Rojo de la RICS (enero 2022), informamos de lo siguiente:

Valor de Mercado a fecha 30 de abril de 2022.

VALOR DE MERCADO: 37.537.956 €

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, es nuestra opinión que el VALOR DE MERCADO de los 2 activos, a 30 de abril de 2022, asciende a:

(TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS).

NOTA: Los inmuebles han sido valorados individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento el conjunto completo de activos, propiedad del solicitante, se ofertara de forma simultánea en el mercado. Así mismo, el Valor de Mercado no contempla los posibles costes de una hipotética transacción inmobiliaria como Notaría, Registro, Gestoría, etc, que se consideran parte de una operación de compra venta y no del concepto de valor de mercado.

II.- INSTRUCCIONES Y TERMINOS DE REFERENCIA

Instrucciones.

La compañía IBERVALLES, S.A. con CIF A08186611, ha intercambiado información de solicitud de presupuesto de valoración de inmuebles bajo los estándares del Libro Rojo Global de la RICS, siendo la persona de contacto Don César de Miguel, con Gloval Valuation, SAU.

Se ha aceptado presupuesto con documento de fecha abril de 2022. Así mismo se envió y firmó Documento de Términos de Contratación con fecha de 26 de abril de 2022 con la misma compañía cliente (IBERVALLES, S.A.).

A tal efecto se ha realizado la inspección y asesoramiento respecto del Valor de Mercado de los activos inmobiliarios analizados los días 21 y 22 de abril de 2022.

Para la elaboración de este informe se ha tomado como exacta y completa la información que ha proporcionado el cliente, sin haber procedido a su verificación independiente.

La valoración se ha realizado con la finalidad de **USO INTERNO**, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo Global de la RICS, edición 31 de enero de 2022, compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 31 de enero de 2022), para ser utilizada por los órganos de decisión del cliente.

No existe ningún conflicto de interés, ni con el inmueble ni con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS.

Base de Valor.

La base de valoración elegida es la de Valor de Mercado del activo, a la fecha de valoración; definido en el Libro Rojo Global de la RICS, edición de 31 de enero de 2022 definida en el mismo como:

Valor de Mercado. *"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción".*

NOTA: El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc.

Identificación de los valoradores y la sociedad RICS.

Identificación de los valoradores:

El informe de valoración se ha realizado por valoradores acreditados "*MRICS, Registered Valuer*", debidamente cualificados y con los conocimientos técnicos apropiados, no guardando ninguna relación con el cliente.

Director del área RICS:	José María García Pérez.
MRICS, RV número:	6686753.
Titulación:	Economista. MBA.
Valorador:	José María Castillo Pasquau.
MRICS, RV número:	6828800.
Titulación:	Arquitecto Técnico.

Identificación de GLOVAL VALUATION como EMPRESA ACREDITADA por la RICS:

GLOVAL VALUATION, S.A.U, está acreditada por RICS con el número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Divisa (financiera) de la valoración.

El Valor de Mercado calculado en este informe se expresa en euros (€).

Declaración de inexistencia de vínculos materiales.

Declaración de independencia y objetividad:

La posición de los valoradores es externa al cliente. Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

GLOVAL VALUATION, S.A.U y los valoradores declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente, la inexistencia de participación previa en referencia al inmueble analizado y la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

Participación Previa:

Gloval Valuation emitió en las fechas que se indican a continuación y para el mismo cliente, los siguientes informes de tasación, en base a los criterios definido en la Orden ECO 805/2003:

- 21 de abril de 2022 (expediente 980120221316188 A) informe del activo situado en la C/ Alcalá, 506.

- 22 de abril de 2022 (expediente 980120221316188) informe del activo situado en la C/ Josefa de Valcárcel, 24.

Estos informes de tasación bajo normativa ECO han sido emitidas para finalidad, y normativas distintas a las consideradas en este informe. Ambas partes son conocedoras de dicha participación previa, que aceptan y consideran que no representa conflicto de interés alguno.

Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. dispone de un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. No se asumirá responsabilidad frente a terceros por decisiones de inversión derivadas de todo o parte del informe objeto del presente documento. Tal responsabilidad no podrá subsecuentemente extendida a ningún tercero, salvo sobre la base de instrucciones previamente acordadas por escrito, lo que conllevaría unos honorarios adicionales.

La responsabilidad agregada de Gloval Valuation, S.A.U. frente al Cliente o a cualquier otra parte con derecho a invocar el Informe de Valoración, en relación al presente Compromiso, se limitará a una suma total que no exceda del menor de 1 millon de euros o del 10% del valor de mercado del activo objeto del informe.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. garantiza la confidencialidad de la información que le ha sido facilitada por parte del cliente y guarda en archivos específicos protegidos toda la documentación correspondiente al cliente y al informe.

Cumplimiento Normativa RICS.

El presente informe ha sido elaborado y redactado conforme a las Normas Internacionales de Valoración (versión IVSC 31/01/2022). El Libro Rojo de la RICS en su edición de 31 de enero de 2022 adopta tales Normas.

Verificación.

Este informe contiene supuestos de carácter general, sin haber contemplado ningún supuesto especial. Se incluyen recomendaciones al cliente respecto a la realización de determinadas comprobaciones o aportaciones documentales.

Restricciones al uso, a la distribución o publicación.

Este informe tiene carácter confidencial para quien va dirigido y para el propósito para el que se realizó el encargo, correspondiendo a éste, la potestad de permitir su consulta a terceros, respecto de los cuales GLOVAL VALUATION, S.A.U. y los valoradores deniegan la asunción de responsabilidades. Ni la totalidad ni parte de la valoración podrán ser incluida en ninguna publicación, informe o declaración, sin el previo consentimiento por escrito por parte de Gloval.

Supuestos:

El presente informe, ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos adoptados a efectos de valoración y que contempla la casuística relacionada con la documentación solicitada al cliente necesaria para realizar un trabajo acorde a los estándares contemplados en el Libro Rojo Global de edición 31 de enero de 2022:

En referencia a los activos ubicados en:

1. C/ Alcalá, 506 – Madrid.
   La hipótesis de estimación de valor se basa en el edificio terminado destinado al alquiler, no existiendo división horizontal del mismo, conformando un edificio aislado de uso terciario / comercial compuesto de 4 plantas de sótano destinadas a parking e instalaciones generales del edificio, planta baja destinada a vestíbulo de acceso al edificio y 2 locales comerciales, 4 plantas alzadas destinadas a oficinas y planta técnica de cubierta e instalaciones privativas (antenas de telecomunicaciones).
   El acceso a los aparcamientos es independiente desde la calle Alcalá, Rufino González y Valentín Beato (3 accesos peatonales y acceso rodado desde c/Valentín Beato), disponiendo también de acceso a calle interior del edificio, con accesos desde calle Valentín Beato y calle Rufino González que sirve a muelle de carga.

2. C/ Josefa de Valcárcel, 24 - Madrid.
   La hipótesis de estimación de valor se basa en el edificio terminado destinado al alquiler, no existiendo división horizontal del mismo, conformando un edificio aislado de uso terciario compuesto de planta semisótano, planta baja, 6 plantas alzadas destinadas a oficinas y planta de cubierta, con 100 plazas de aparcamiento, 43 de ellas en semisótano, 22 porticadas y 35 exteriores.

3. El derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración se considera libre de cualquier tipo de carga o deuda.

4. Se acepta como completa y correcta la información facilitada que proporcionan las fuentes de carácter público, así como las facilitadas por el cliente (IBERVALLES) referentes a los activos. Se considera y se estima que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la se contempla como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con los activos a valorar. No será responsabilidad del valorador errores u omisiones sobre la información y documentos proporcionados.

5. No se han realizado mediciones "*in situ*" o sobre planos a escala de los activos objeto de valoración por lo que se ha asumido como correcta, las superficies reflejadas en el Stacking Plan de cada activo.

En caso de solicitar una medición de los activos, debería realizarse siguiendo las normas que establece el Libro Rojo Global de RICS de edición 31 de enero de 2022 y que es de uso obligatorio aplicar las *International Property Measurement Standards (IPMS)*, no estando la citada medición y su coste dentro de las condiciones y terminados de contratación firmados.

6. Los activos han sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

7. Se ha asumido que los activos valorados no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). No se han llevado a cabo estudios estructurales que permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera de los inquilinos reales o potenciales. Los activos se valoran teniendo en cuenta las rentas procedentes de los alquileres entregados por el cliente, por lo que se establecen como suficientes para satisfacer sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no existen atrasos en el pago de la renta ni incumplimientos no revelados del contrato.

9. No se han realizado comprobaciones, ni ha sido aportado un estudio específico en relación con la posible existencia de cualquier tipo de contaminación que pueda afectar a los suelos o edificaciones; igualmente no hemos comprobado que exista algún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

10. Se ha presumido que todas las instalaciones de los activos terminados y en funcionamiento cumplen la legislación pertinente de la CEE. Los activos están o estarán conectados a los servicios de acometidas del gas, electricidad, agua, alcantarillado y telefonía.

11. Conviene destacar que los MRICS, RV que han elaborado el informe de valoración bajo estándares RICS disponen del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseen las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración.

12. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval existe un área de archivos específico donde se guarda un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro Rojo Global de la RICS de edición 31 de enero de 2022.

13. En la valoración sólo se tienen en cuenta los CapEx (gastos de capitalización), facilitados por Ibervalles.

14. La propiedad no se encuentra afectada, a fecha de valoración, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades, añadiendo que toda construcción o uso futuro será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

15. En el caso del activo ubicado en la Calle Alcalá 506 de Madrid, actualmente desocupado a excepción de la superficie comercial, se encuentran en condiciones estructurales normales, no habiendo sido posible detectar defectos estructurales, latentes o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en las partes del edificio que se han inspeccionado, como las que no), al no haberse aportado Due Diligence Técnica del activo que indique lo contrario. Resaltar que la inspección realizada del activo y el presente informe no contempla una Due Diligence Técnica del mismo.

La estrategia se basa en la reforma integral del edificio en que se cambiara la fachada, reformándose el lobby de entrada, los vestíbulos y las oficinas, adecuando todo el parking existente.

Dichas obras conllevan un capEx de 6.805.000 € a realizar en 18 meses, estando previsto que las obras duren 13 meses, finalizando el 31 de diciembre de 2023, empezando los nuevos alquileres en 1 de enero de 2024.

No se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes pendientes de incurrir así como al número de unidades precomercializadas a fecha de valoración. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente.

Según Stacking Plan facilitado el inmueble se compone de 6.112 m²c de oficinas y 670 m² de locales comerciales, así como 204 plazas de garaje en cuatro sótanos, a efectos de calculo se tienen adoptan 200 plazas de garaje ya que existen dos en sótano 1 y otras dos en sótano 2 que no pueden utilizarse (Plazas 27, 28, 97 y 98).

Se ha considerado por indicaciones de Ibervalles, que de los gastos operativos, se asume como no repercutibles el IBI y el seguro del edificio.

16. En el caso del activo ubicado en la Calle Josefa Valcárcel, 24 de Madrid, actualmente ocupado por HONEYWELL que finaliza su contrato de arrendameonto el 30 de junio de 2022 se encuentra en condiciones estructurales normales, no habiendo sido posible detectar defectos estructurales, latentes o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en las partes del edificio que se han inspeccionado, como las que no), al no haberse aportado Due Diligence Técnica del activo que indique lo contrario. Recordar que la inspección realizada del activo y el presente informe no contempla una Due Diligence Técnica del mismo.

La estrategia se basa en la reforma integral del edificio en que se cambiara la fachada, se reformándose el lobby de entrada, los vestíbulos y las oficinas, sustituyéndose máquinas e instalaciones.

Dichas obras conllevan un capEx de 6.050.000 € a realizar en 18 meses, estando previsto que las obras duren 13 meses, finalizando el 31 de diciembre de 2023, empezando los nuevos alquileres en 1 de enero de 2024.

No se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes pendientes de incurrir así como al número de unidades precomercializadas a fecha de valoración. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente.

Según información facilitada por el cliente, el inmueble se compone de 5.654 m²c de oficinas y 90 plazas de garaje, haciendose constar que existen en realidad 100, no habiendo sido aportado su legalidad urbanística.

Se ha considerado por indicaciones de Ibervalles, que de los gastos operativos, se asume como no repercutibles el IBI y el seguro del edificio.

No se asumirá por parte de GLOVAL ni de los MRICS Registered Valuer, ninguna responsabilidad derivada de que la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta.

Supuestos Especiales:

Para el caso de los edificios con reforma integral se deberán finalizar las obras según documentación y CapEx aportado, en los plazos estimados en el presente informe.

III. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACION

Inspección de los Activos.

Los activos han sido inspeccionado por técnicos cualificados y competentes del departamento de valoraciones de Gloval. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, aunque limitadas a las áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.

De conformidad a lo establecido en el documento de Términos de Contratación, se han efectuado las inspecciones a los activos ubicados en Madrid por parte del MRICS RV José Mª Castillo Pasquau.

Comprobaciones y Documentación Recibida.

Las comprobaciones realizadas han sido:

- Inspección del entorno próximo donde se ubican los activos.
- Identificación mediante ortofotografías áreas y cartografía catastral y urbanística.
- Inspección física ocular de los activos mediante inspección ocular exterior e interior, reflejada en los reportajes fotográficos de fecha 21 y 22 de abril de 2022.
- Información catastral descriptiva y gráfica de cada activo.
- Correspondencia registro - catastro.
- Comprobación Planeamiento Urbanístico y Normativa Urbanística Vigente.
- Servidumbres visibles.
- Régimen de Protección Pública. Suelos no afectos a protección pública.
- Existencia de edificaciones.
- Estado de ocupación, uso y explotación.
- Estado de conservación aparente.

La documentación aportada por el cliente para realizar la valoración y que se ha verificado ha sido:

C/ ALCALÁ, 506 – MADRID

- Planos del edificio.
- Documentación catastral y recibos del IBI.
- Notas Simples Registrales del activo de fecha 10 de julio de 2020.
- Stacking Plan del Activo.
- Previsiones del Rentas futuras.
- Relación gastos repercutibles y no repercutibles actual propietario.
- Certificado de Eficiencia Energética – Calificación Energética F.

C/ JOSEFA DE VALCÁRCEL, 24 – MADRID

- Planos del edificio.
- Documentación catastral y recibos del IBI.
- Nota Simple Registral del activo de fecha 24 de marzo de 2021.
- Stacking Plan del Activo.
- Previsiones del Rentas futuras.
- Relación gastos repercutibles y no repercutibles actual propietario.
- Certificado de Eficiencia Energética – Calificación Energética D.

NOTA: siguiendo instrucciones del Libro rojo Global de la RICS, Gloval Valuation dispone de un archivo digital con toda la documentación analizada en este informe.

IV.- VALORACION

IV.1.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS.

REGISTRAL

ID	ACTIVO	C.P. y CIUDAD	TITULAR REGISTRAL
1	C/ Alcalá, 506	28027 Madrid	AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.
2	C/ Josefa de Valcárcel, 24	28027 Madrid	AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

CATASTRAL:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	FINCA	(%)
6968501VK4767H0002AT	CL ALCALA 506 Pl:-1 Pt:01	Almacén-Estacionamiento	7.507	36427	45,20
6968501VK4767H0003SY	CL ALCALA 506 Pl:00 Pt:01	Comercial	901	36428	9,20
6968501VK4767H0004DU	CL ALCALA 506 Pl:01 Pt:01	Oficinas	1.675	36429	11,40
6968501VK4767H0005FI	CL ALCALA 506 Pl:02 Pt:01	Oficinas	1.675	36430	11,40
6968501VK4767H0006GO	CL ALCALA 506 Pl:03 Pt:01	Oficinas	1.675	36431	11,40
6968501VK4767H0007HP	CL ALCALA 506 Pl:04 Pt:01	Oficinas	1.675	36432	11,40

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	FINCA	(%)
5779103VK4757H0001OM	CL JOSEFA VALCARCEL 24	Oficinas	7213	7058	100

IV.2.- COYUNTURA ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE MERCADO

Las claves del trimestre

Entorno macro. Terminado el 2021, se estima un resultado del PIB orden del 5% en reales. En 2022 las estimaciones iniciales apuntan a tasas por debajo del 4% al considerar efectos menores del COVID-19, aunque toman importancia por el lado de la oferta los "cuellos de botella" que afectará al consumo privado (demanda de bienes, más que la de servicios), el incremento de los costes de materiales de construcción, el incremento de precios generalizado, acelerado por los energéticos y el conflicto bélico de Rusia contra Ucrania. En relación a los movimientos futuros de los tipos de interés, que los principales Bancos Centrales contemplan en su estrategia, para combatir la escalada de los precios (inflación), puede verse aparcada a causa del conflicto bélico, y que actualmente, dado el elevado endeudamiento de muchos países no será muy agresiva. Por si fuera poco, el fenómeno de la ESTANFLACIÓN (Estancamiento con inflación), amenaza las economías y es una cuestión compleja de abordar desde el ámbito de la economía

Entorno residencial. Se contempla un buen 2022 en cuanto a transacciones de viviendas viendo las registradas en el 2020 (420.000) y en 2021 (565.983). Respecto al incremento de precios en términos generales podría situarse en la horquilla del 4% al 6% según que las zonas estén más o menos tensionadas. Además, suele ocurrir que cuando la inflación supera niveles del 2%, el inmobiliario en general y los activos orientados al alquiler (rentas) se convierten en activo atractivo para inversores por su indexación a la inflación. Tomará protagonismo el segmento del "*Build to Rent*" por características de mentalidad y entornos económicos nuevos, pero también si se complica las condiciones de adquirir una vivienda (capacidad de ahorro de las familias, condiciones de financiación más estrictas.

Logística: Este segmento mantiene el notable incremento en sus cifras de inversión muy vinculado a la actividad del E-commerce, que basan el almacenamiento de productos en la mejora de tiempos de entregas al usuario final. Ya se ha comentado que la ubicación de activos inmologísticos es crucial para la inversión. Los nuevos inmuebles iniciados en 2022 tendrán que lidiar con los aumentos de costes de materiales de construcción, la inflación y la subida de la energía, que dado el pequeño margen que tiene la logística, pueden verse perjudicados

Retail: El Banco de España acaba de sacar a la luz el índice de precios de inmuebles comerciales en el que los locales en zonas secundarias reflejan un descenso del 7,2% en los últimos dos años. Las ubicaciones "prime", por el contrario, muestran la misma fortaleza que en condiciones normales de actividad económica, con yields inferiores, en algunos casos al 3%.

Hotelero: El interés por la compra de hoteles se ha mantenido viva a lo largo del último año, en ubicaciones urbanas, vacacionales como del interior. Mientras que no se recupere la actividad turística, habrá oportunidades competitivas para adquirir hoteles con ubicaciones atractivas. Las condiciones de financiación por el momento se mantienen, aunque cada vez algunos inversores miran al instrumento de la financiación alternativa

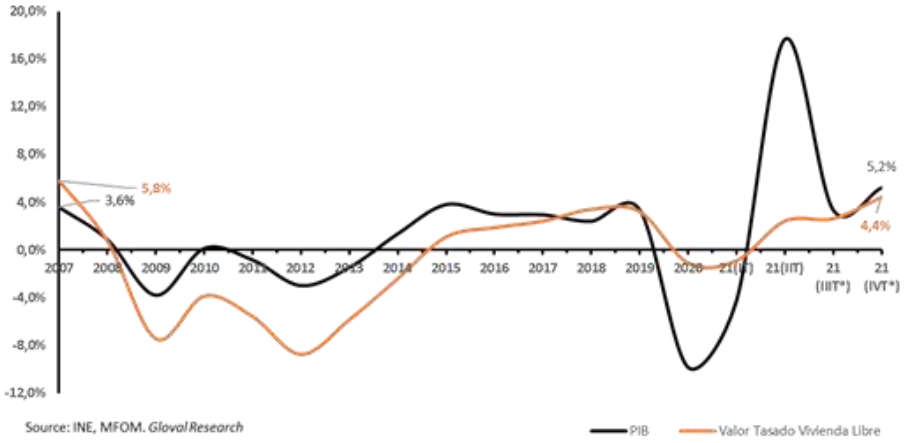
Cuadro de Coyuntura:

	Dato IV T 2021
Entorno macro	
PIB *reales. Ajust. Estac. y calen. (a/a)* (* *avance*)	5,2%
Afiliación a la Seg.Social. *(a/a)*	3,9%
Tasa de Paro EPA (%)	13,3%
Tipo interés nuevos créditos hipotecarios. TOTAL	1,92%
Fijo	2,36%
Variable	2,01%
Índice de Precios al Consumo (IPC) (a/a) Feb. 22	7,6%
Indicador Confianza Consumidor (Puntos) Sep. 21	87,9
Accesibilidad vivienda/RBD (años) (Jun 21)	7,6
Accesibilidad vivienda. Esfuerzo Teórico. (% RBD) (Jun 21	30,2%
Entorno inmobiliario	
Precio medio (€/m^2) de Vivienda Libre *(a/a)*. 2021	5,0%
Número Hipotecas constituidas. Total. (a/a) 2021	23,6%
Visados de Obra Nueva (a/a). *Ene-Dic*	
Residencial	30,9%
No Residencial	11,7%
Certificaciones Fin de Obra (a/a) Ene-Dic	11,8%
Crédito a Hogares para vivienda *(a/a). Diciembre 21*	0,77%
Transacciones inmobiliarias (a/a). Notariado. 2021	
Residencial	10,5%
Locales Comerciales	8,5%
Naves Industriales	9,3%
Oficinas	-2,3%

a/a: variación interanual. RBD: Renta Bruta Disponible

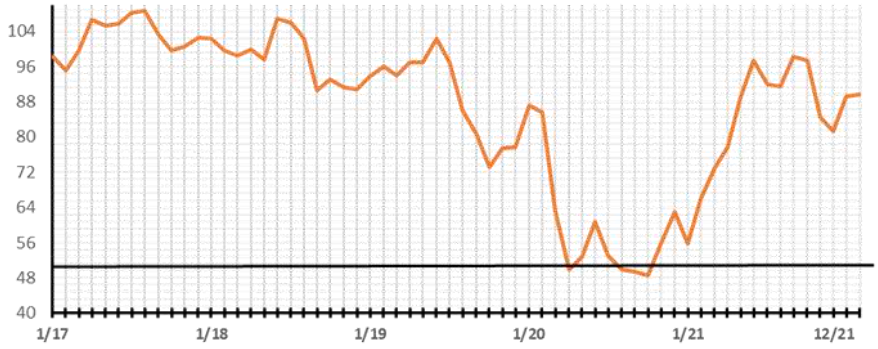
(1): si increm precio viv menor IPC vale

Gráfico 1: PIB Real y Valor Tasado Vivienda Libre
(variación interanual, 2007- avance IV Trim. 2021))



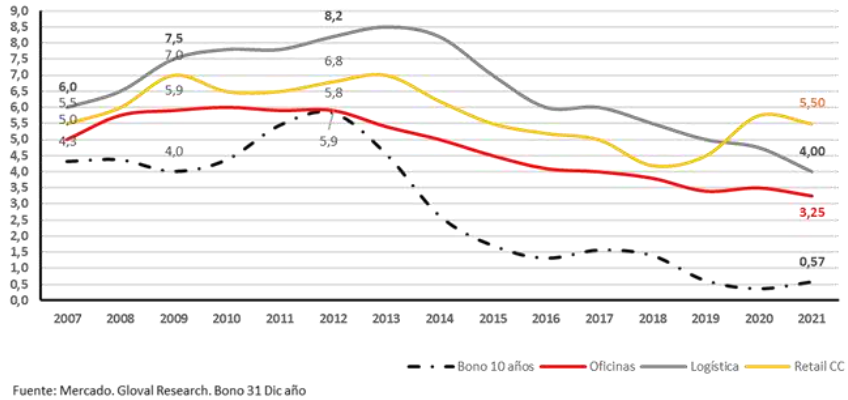
Source: INE, MFOM. *Gloval Research*

Índice de clima del consumidor (ICC). Febrero 2022.Saldo neto



Fuente: CIS e ICO. *Gloval research*

2021. Rendimientos del S. Inmobiliario vs Bono 10 años



Fuente: Mercado. Gloval Research. Bono 31 Dic año

Oficinas: El teletrabajo que se potenció con la pandemia se ha quedado establecido en el segmento de las oficinas, orientándose en gran medida a los espacios flexibles y por tiempos. Madrid y Barcelona conservan el interés inversor que, ante la falta de producto se están estudiando activos con necesidades de reformas importantes, además de hacerlos con mayores cánones de sostenibilidad y más eficientes

La inversión en oficinas en el 2021 fue notablemente superior a la registrada en 2019 con un volumen aproximado en trono a los 650 millones de euros para la capital de España. En general el interés en zonas prime ha aumentado y prueba de ello es la comprensión en sus yields, alcanzando a Madrid el 3,25% y para Barcelona el 3,5% en términos generales.

Ante la falta de producto se están estudiando activos con necesidades de reformas importantes, además de hacerlos con mayores cánones de sostenibilidad y más eficientes, para lo que los fondos de perfil Value added son los idóneos en las adquisiciones recientes.

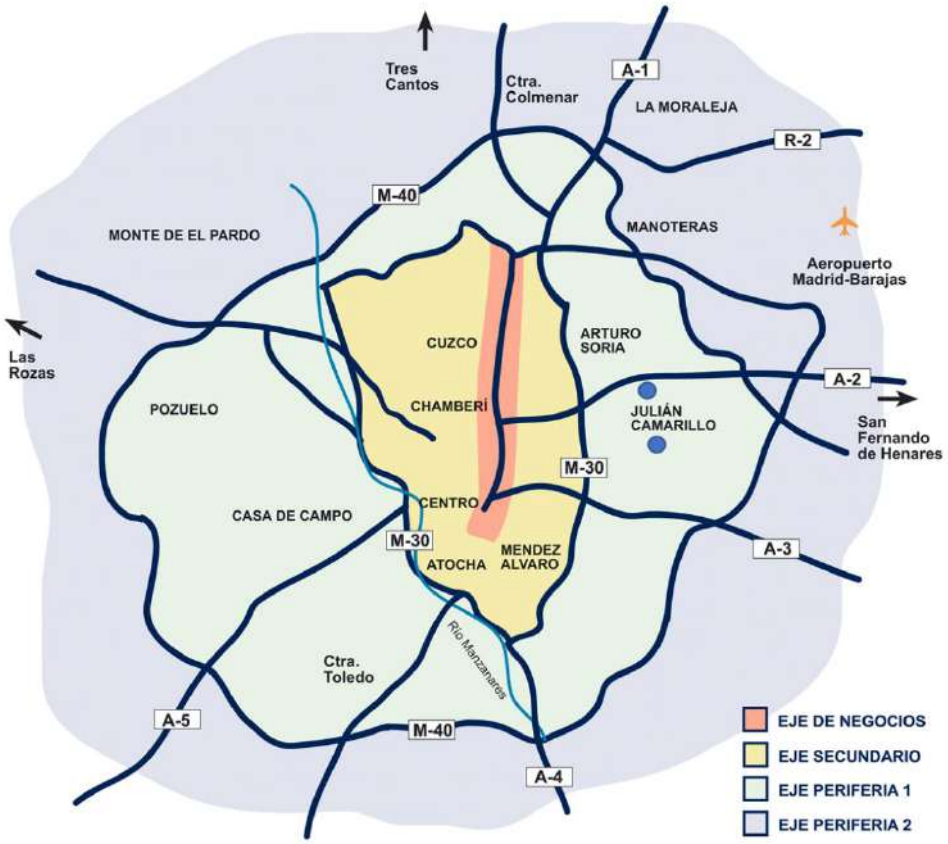
En Madrid la demanda más activa se ha centrado en edificios de clase A, buscando que incluyan parámetros de sostenibilidad y ahorro energético, siendo la demanda media entorno a los 1.000 m^2.

La contratación se ha situado en torno a los 400.000 metros cuadrados, registrando el mayor aumento en zona de la periferia. En el CBD la demanda es permanente pero no acompañan los edificios y espacios disponibles acorde a lo que busca la demanda en esa zona.



Por zonas, la tasa de disponibilidad más alta se localiza en la periferia 2, más alejada del centro donde existen mayores posibilidades de suelos. En la zona más prime se sitúa en el 8% de media. Respecto a las rentasen el 2021 se han mantenido en niveles de 35

€/m²/mes para zona PRIME, reduciéndose ligeramente a finales de año. En Eje Periferia 1, como Julián Camarillo, las rentas oscilaan entre los 14€/m²/mes y los 18€/m²/mes, según las terminaciones y calidades de los edificios.



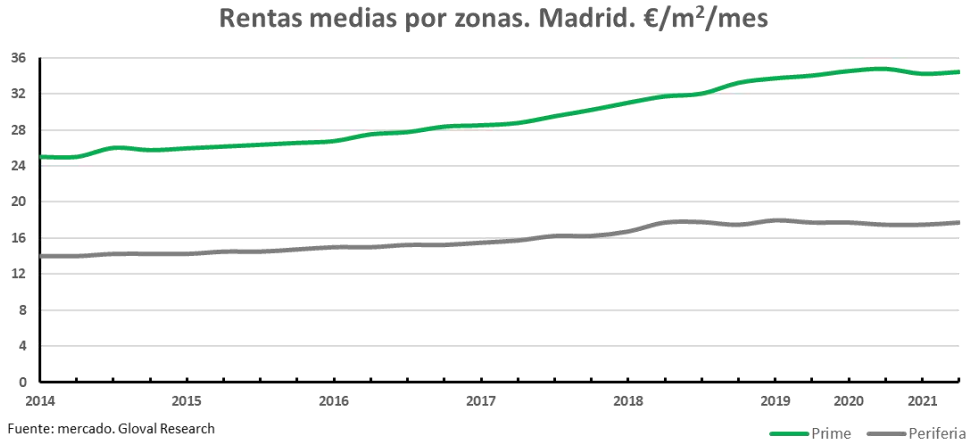
Las ubicaciones de ambos activos de uso terciario objeto de valoración de mercado se encuentran en el área denominado MADBIT, zona de Julián Camarillo, Arturo soria, donde se aspira a una descarbonización notable de la zona y crear un "HUB" de oficinas que superen los 700 millones de euros para los próximos 5 años y un desarrollo de 2 millones de metros cuadrados.

El proyecto MADBIT será financiado al completo por capital privado, pero necesitará el apoyo y facilitación del Ayuntamiento de Madrid para completar una parte del plan. Algunos cambios en la zona como la dirección de las calles, la iluminación de las veredas y la instalación de 'carriles bici' precisan de autorizaciones por parte del consistorio de Madrid.
En esta área de Julián Camarillo se encuentran edificios de calidad adaptados a las necesidades del futuro, eficientes en cuanto a la flexibilidad, sostenibles con respecto al medioambiente, con certificaciones energéticas y de confort, en entornos urbanos con

todo tipo de servicios, buenas comunicaciones tanto a nivel privado como por transporte público. El desarrollo de este "HUB" de oficinas no es un proyecto a corto plazo, que según MADBIT se estima unos 10 años para culminar el proceso.

En referencia a la procedencia de la demanda inversora, los de origen nacional han sido más de la mitad respecto al inversor extranjero y en cuanto a estrategia inversora los Core+ y Value Added los más activos; estos últimos buscando inmuebles bien ubicados y con necesidades de rehabilitaciones integrales y adaptaciones a estándares de sostenibilidad.

Como oferta futura a destacar por volumen de superficie será la zona donde se ubican los activos de IBERVALLES, denominada MADBIT o distrito tecnológicoen el interior del anillo de la M-40, que sumará más de 50.000 metros cuadrados en el corto medio plazo, en una gran mayoría proyectos de rehabilitación y puesta en valor de inmuebles ya construidos.



Fuente: mercado. Gloval Research

En 2022 se ha relanzado el interés por invertir en espacios de oficinas en las principales áreas de Madrid y Barcelona, en este caso especialmente en el 22@, siendo su equivalente en la Capital de España la Zona de Julián Camarillo. En el siguiente cuadro se muestran las principales operaciones realizadas para este segmento en lo que va de año en Madrid.

Ubicación del Activo	Ciudad	Superficie	Tipo Deal	Precio
Calle Alcalá 26, esquina con calle Cedaceros 1	Madrid	5.343	Compra	36.750.000 €
Calle Julián Camarillo 29, Madrid	Madrid	2.550	Sale and Leaseback	6.000.000 €
Calle Goya, 36. Madrid	Madrid	4.500	Venta	52.000.000 €
Calle Julián Camarillo, 22, Madrid	Madrid	20.188	Compra	55.000.000 €
Calle Fuencarral, 6	Madrid	3.200	Compra	18.000.000 €
Calle Áncora, 40, zona Méndez Álvaro	Madrid	7.215	Venta	
Calle Agustín de Betancourt, 4	Madrid	780	Compra	5.500.000 €
C/ Condesa de Venadito, 1. Madrid	Madrid	20.000		85.000.000 €
C/ Fray Bernardino Sahagún, 24	Madrid	4.300	Alquiler	
C/ Marqués de Mondéjar, 27	Madrid	1.974	Compra	40.000.000 €
C/ Manuel Tovar, (45-47), 49-53), 43. P I de Fuencarral	Madrid	14.000	Vende	19.320.000 €
C/ Albarracín, 34 (Julián Camarillo)	Madrid	9.952	Venta	29.800.000 €

Fuente: Mercado. Gloval RICS

IV.3.- PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN

El inmueble ha sido valorado bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", definido por los estándares RICS en el Libro rojo de esta Institución con fecha de edición actualizada al 31 de enero de 2022 y según se refleja en el documento de Términos de contratación firmado por el cliente.

El valor de un activo inmobiliario no es algo sostenible en el tiempo, por lo que el valor reflejado como sumatorio del conjunto total de activos en la valoración, podría diferir si se obtiene en en fecha anterior o posterior a la reflejada en el documento de Términos de contratación.

No se tendrán en consideración los gastos que normalmente inciden en operaciones de compra-venta, ni en los posibles impuestos o tasas tales como el ITP y AJD, Tasas de Notaría y Registro, Impuestos indirectos como el IVA o los honorarios de intermediación en la operación de compra-venta.

IV.4.- ENFOQUE DE LA VALORACIÓN

Como resultado del estudio y del análisis de los activos, los valoradores MRICS, Registered Valuers, han optado por utilizar el enfoque de mercado basado en la proyección de ingresos y gastos y apoyados en testigos o evidencias comparables en cada caso, siempre que haya podido identificarse activos de similares características a los de la valoración y para los que exista información disponible en el mercado sobre precios, operaciones de mercado, rentas de alquiler, en un plazo corto de tiempo.

Dado que los comparables tienen o pueden tener diferencias significativas respecto a los inmuebles objetos de valoración, es preciso realizar los ajustes oportunos y de carácter subjetivos, para centrar el valor. El elemento crítico que afecta al valor del activo es el precio que podría alcanzar en el mercado, más que el coste de reposición o su capacidad de generar ingresos.

IV.5.- MÉTODO DE VALORACIÓN

El utilizado en el presente informe será el MÉTODO de DESCUENTO de FLUJOS de CAJA. Es un método generalmente aceptada y utilizado por inversores tanto del ámbito nacional como internacionales.

El método del D.C.F. proyecta los ingresos y gastos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido, que generalmente suelen comprender los 5 años o los 10 años, estimando en la presente valoración 6 años. Una vez se alcanza el flujo de caja del año final o salida, se supone una hipotética venta del activo, considerando en tal año, también un Valor residual del mismo.

Los flujos de cada período se descuentan a una tasa de descuento determinada, la cual contiene factores de riesgos sistemáticos y específicos para cada activo.

Esto arroja el Valor Actual Neto del flujo de caja. A ese Valor de mercado que se considera resultado de todos los cálculos anteriores, se le suman los costes de transacción estimados, se obtiene el concepto de Precio de compra-venta del activo.

En las fichas que se exponen de cada inmueble se reflejan así mismo, testigos o evidencias que sirven de apoyo al cálculo del D.F.C.

Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. Se ha realizado un amplio estudio de mercado en el entorno próximo que actualmente se encuentran en fase de comercialización, de inmuebles en venta y renta en mercado secundario, que pueden orientar sobre la situación actual del mercado en esa zona.

Cabe apuntar que las muestras aportados a continuación en el presente informe son procedentes de anuncios y/o llamadas realizadas a los propietarios de los mismos, mediante la técnica del "mystery shopping" y que lo habitual es que nos transmitan el valor de salida, sin entrar en descuentos u otro tipo de bonificaciones.

En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local.

Los precios de estos comparables se homogeneizan con los siguientes criterios de homogenización ó estandarización, ponderándose posteriormente y eliminándose las subjetividades.

- Margen de Negociación: Los comparables corresponden a ofertas, por ello, hemos aplicado un descuento considerado margen de negociación.
- Ubicación: Se ha considerado tanto la ubicación específica del activo valorado como los accesos al mismo.
- Superficie: Se ha realizado una homogeneización de los comparables seleccionados en términos de superficie. Es habitual en el mercado que el precio por m² de los activos más grandes sea más bajo respecto a los activos de menor superficie.
- Antigüedad y Estado de Conservación: Se ha tenido en cuenta el estado de conservación y las características constructivas del activo así como la calidad de los materiales respecto a los comparables seleccionados.
- Otros: Se ha considerado realizar ajustes atendiendo a la morfología (distribución diáfana o tabicada), tipología del producto (bajo, entreplanta o primera planta) y otros factores como la distribución del activo en una o varias plantas.

COMPARABLES ALCALA 506

MUESTRAS LOCALES COMERCIALES RENTA

MUESTRAS	SUPERFICIE M²C	UNITARIO	NEGOCIACION COEFICIENTE 1	UBICACIÓN COEFICIENTE 2	SUPERFICIE COEFICIENTE 3	OTRO COEFICIENTE 4	UNITARIO HOMOGENEIZADO
C/Alcalá 490	320 M²	11,3 €/m²	0,98	1,05	1,00	1,10	12,7 €/m²
C/Alcalá 500	208 M²	32,5 €/m²	0,98	1,00	1,00	1,00	31,8 €/m²
C/Alcalá 501	164 M²	31,7 €/m²	0,96	1,00	1,00	1,00	30,4 €/m²
C/Alcalá 601	210 M²	28,6 €/m²	0,98	1,00	1,00	1,00	28,0 €/m²
C/Julian Camarillo, 47	300 M²	12,8 €/m²	0,97	1,10	1,00	1,10	15,1 €/m²
C/Miguel Yuste sn	870 M²	20,7 €/m²	0,98	1,10	1,00	1,00	22,3 €/m²
						VMH	23,4 €/m²

RENTA MERCADO 23,4 €/m²

MUESTRAS OFICINAS EN RENTA

MUESTRAS	SUPERFICIE M²C	RENTA BRUTA	NEGOCIACION COEFICIENTE 1	UBICACIÓN COEFICIENTE 2	SUPERFICIE COEFICIENTE 3	OTRO COEFICIENTE 4	RENTA BRUTA HOMOG
C/ Albasanz, 14	1.758 M²	14,0 €/m²/mes	0,98	1,15	1,00	1,00	15,8 €/m²/mes
C/ Albasanz, 15B	1.303 M²	12,5 €/m²/mes	0,97	1,15	1,00	1,00	13,9 €/m²/mes
C/ Albasanz, 16	624 M²	14,0 €/m²/mes	0,97	1,15	0,98	1,00	15,3 €/m²/mes
C/ Julián Camarillo,4-6	780 M²	13,0 €/m²/mes	0,97	1,05	0,98	1,00	13,0 €/m²/mes
C/ Julián Camarillo, 31	2.661 M²	16,5 €/m²/mes	0,97	1,05	1,00	1,00	16,8 €/m²/mes
C/ Julián Camarillo, 37	2.786 M²	14,5 €/m²/mes	0,97	1,05	1,00	1,00	14,8 €/m²/mes
C/ Valentín Beato, 21	3.701 M²	14,8 €/m²/mes	0,97	1,05	1,02	1,00	15,3 €/m²/mes
				1,1		VMH	15,0 €/m²/mes

RENTA MERCADO 15,0 €/m²

RENTA UNITARIA POR PLANTA

1	15,0 €/m²
2	15,5 €/m²
3	15,5 €/m²
4	16,0 €/m²
renta media	**15,5 €/m²**

MUESTRAS GARAJES EN RENTA

MUESTRAS	Plazas	RENTA MENSUAL	NEGOCIACION COEFICIENTE 1	UBICACIÓN COEFICIENTE 2	SUPERFICIE COEFICIENTE 3	OTRO COEFICIENTE 4	RENTA BRUTA HOMOG
C/Albasanz, 12	1	130 €/plaza	0,97	1,10	1,00	1,00	139 €/plaza
C/Albasanz, 14	1	130 €/plaza	0,90	1,10	1,00	1,00	129 €/plaza
C/Albasanz, 15b	1	100 €/plaza	0,97	1,10	1,00	1,00	107 €/plaza
C/Miguel Yuste, 21	1	90 €/plaza	0,98	1,10	1,02	1,00	99 €/plaza
C/Miguel Yuste, 8	1	90 €/plaza	0,98	1,10	1,02	1,00	99 €/plaza
C/Julian Camarillo, 29	1	120 €/plaza	1,00	1,05	1,02	1,00	129 €/plaza
C/Julian Camarillo, 31	1	90 €/plaza	1,00	1,05	1,02	1,00	96 €/plaza
						VMH	100 €/m²/mes

VALOR MERCADO

RENTA MERCADO 100 €/pzg

COMPARABLES C/JOSEFA VALCARCEL 24

MUESTRAS OFICINAS EN RENTA

MUESTRAS	SUPERFICIE M²C	RENTA BRUTA	NEGOCIACION COEFICIENTE 1	UBICACIÓN COEFICIENTE 2	SUPERFICIE COEFICIENTE 3	OTRO COEFICIENTE 4	RENTA BRUTA HOMOG
C/Josefa de Valcárcel,42.Edif Botanic	9.902 M²	17,5 €/m²/mes	0,98	1,00	0,95	1,00	16,3 €/m²/mes
C/Josefa de Valcárcel,3	1.828 M²	12,5 €/m²/mes	0,97	1,10	1,10	1,00	14,7 €/m²/mes
C/Josefa de Valcárcel,40-5º ext	1.066 M²	14,5 €/m²/mes	0,97	1,00	1,10	1,00	15,5 €/m²/mes
C/Josefa de Valcárcel,48 -4º.Mod 1	3.114 M²	23,0 €/m²/mes	0,97	0,95	0,85	1,00	18,0 €/m²/mes
C/Juan Ignacio Luca de Tena, 1	1.318 M²	14,5 €/m²/mes	0,97	1,00	1,10	1,00	15,5 €/m²/mes
C/Juan Ignacio Luca de Tena, 14	595 M²	17,1 €/m²/mes	0,97	1,05	0,95	1,00	16,5 €/m²/mes
C/Juan Ignacio Luca de Tena, 1	1.242 M²	14,0 €/m²/mes	0,97	1,10	0,95	1,00	14,2 €/m²/mes
						VMH	16,0 €/m²/mes

RENTA MERCADO 16,01 €/m²

RENTA UNITARIA POR PLANTA

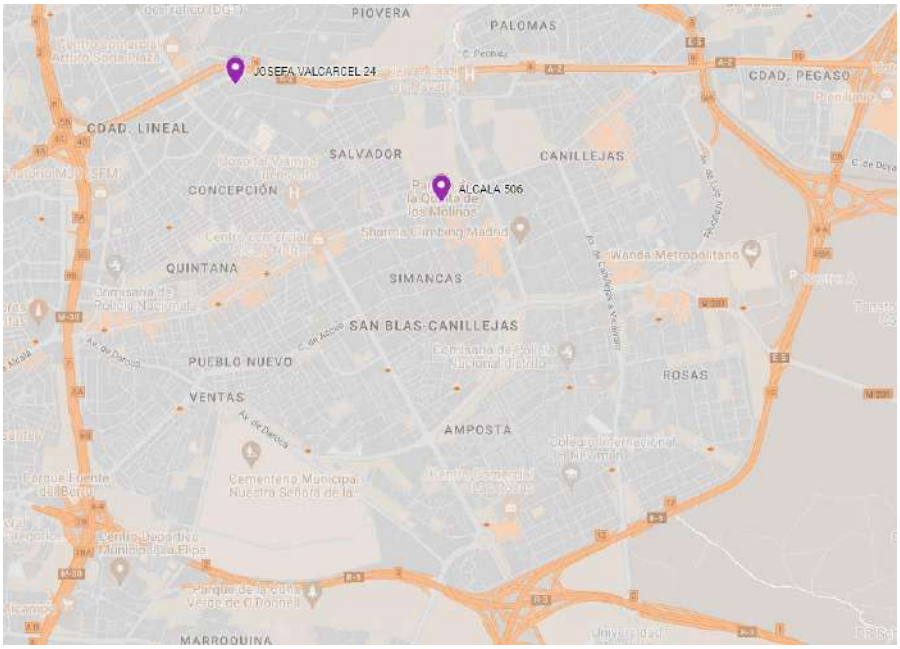
BAJA	16,0 €/m²
1	16,8 €/m²
2	16,8 €/m²
3	17,5 €/m²
4	17,5 €/m²
5	18,0 €/m²
6	18,0 €/m²
renta media	**17,1 €/m²**

MUESTRAS GARAJES EN RENTA

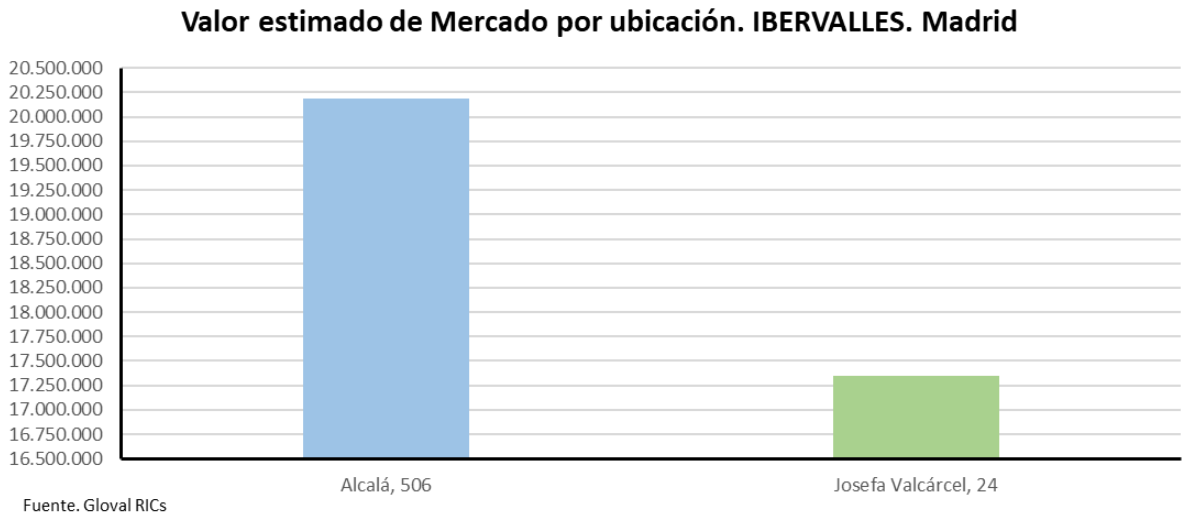
MUESTRAS	Plazas	RENTA MENSUAL	NEGOCIACION COEFICIENTE 1	UBICACIÓN COEFICIENTE 2	SUPERFICIE COEFICIENTE 3	OTRO COEFICIENTE 4	RENTA BRUTA HOMOG
C/Juan Ignacio Luca de Tena, 1	1	100 €/plaza	0,95	1,00	1,00	1,00	95 €/plaza
C/Juan Ignacio Luca de Tena, 14	1	95 €/plaza	0,95	1,00	1,00	1,00	90 €/plaza
C/Angelita Cavero, 8	1	100 €/plaza	0,94	1,00	1,00	0,95	89 €/plaza
C/Angelita Cavero, 20	1	95 €/plaza	0,94	1,00	1,00	0,95	85 €/plaza
C/José Mª Cavero, 13	1	95 €/plaza	0,94	1,00	1,00	0,95	85 €/plaza
C/José Mª Cavero, 8	1	110 €/plaza	0,94	1,00	1,00	0,95	98 €/plaza
						VMP	90 €/plaza

RENTA MERCADO 90 €/pzg

IV.6.- VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS



Abril de 2022						
GLOVAL. CUADRO RESUMEN DE VALORES. IBERVALLÉS, S.A.						
		Tasa de Descuento	Exit Yield	Costes de transacción estimados	Valor de Mercado Adoptado	Superficies S/R adoptadas. M^2
Edificio Terminado a reformar	C/ Alcalá, 506. Madrid	5,75%	4,25%	2,50%	20.187.271 €	6.782
Edificio Terminado a reformar	C/ Josefa Valcárcel, 24. Madrid	5,25%	4,00%	2,50%	17.350.685 €	5.654
Gloval. RICS					**37.537.956 €**	**12.436**



Fuente. Gloval RICs

Inmueble: C/Alcalá, 506 - Madrid	EXP. GLOVAL:	980120221339631	SOLICITANTE:	IBERVALLES







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	Alcalá, 506
C.P:	28027
Distrito:	San Blas
Barrio:	Simancas
Municipio y Provincia	Madrid
Calidad ubicación:	Alta
Uso Característico	Oficinas
Tipología Edificio:	Edificio aislado
Uso principal del activo:	Alquiler

COMUNICACIONES

Metro:	Sí
Tren Largo Recorrido:	No
Cercanias:	Sí
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	6
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
BiciMad:	No

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	SÍ
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	Si
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	Sí
Residencias de Ancianos:	Si
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:	AXIARE PATRIMONIO SOCIMI SA
Finca Registral: 36427 a 36432	**Registro nº** 17 de Madrid
División Horizontal	Sí
Propiedad %:	100
Nº Fincas Registrales:	6
Identificación Catastral	6968501VK4767H0004DU y 5 más

COORDENADAS

X Google	-3,6271274
Y Google	40,4405172

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificación aislada de uso terciario, desarrollado sobre una parcela que dispone de vial de acceso posterior de mercancías. El edificio se desarrolla en 4 plantas de sótano destinadas a 200 plazas de garaje más los cuartos de instalaciones y 5 plantas sobre rasante de uso oficinas más la planta cubierta que dispone de locales técnicos para instalaciones generales. La planta baja está destinada a acceso general del edificio, muelle de carga posterior con zona de circulación de vehículos y dos locales comerciales. Plantas 1ª a 4ª destinadas a oficinas (configurables en una, dos o incluso tres por oficinas independientes por planta). Cada planta posee en cada vestíbulo del núcleo de escaleras, con acceso a núcleo de aseos. La planta de cubiertas es transitable y alberga cuartos técnicos de instalaciones, así como espacio reservado para instalación de equipos independientes de instalaciones según necesidades de arrendatarios.

INSPECCIÓN

Fecha Inspección:	21/04/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Buena
Distribución y Conserv.interior:	Buena
Edad predominante del Barrio:	Media
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCIÓN

Año Construcción:	1992
Año Reforma parcial:	2010
Edif. Sostenible:	No
Calificación Energética hasta 13.10.2025	F
Consumo de Energia (kWh/m² año)	594
Emisiones (Kg CO2 /m² año)	146

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano
Calificación Urbanística:	NZ 9.4.a
Uso Característico:	Terciario de oficinas
Afecciones Urbanísticas:	No
Protección Arquitectónica:	No
ITE:	Favorable

SUPERFICIES

Suerficie construida TOTAL (m²)	12.400	
Superficie catastral (m²):	7.507	
Superficie Stacking Plan S/R (m²):	6.782	Aportada
Nº de plantas S/R:	B+4	
Superficie registral B/R (m²):	5.618	
Nº de plantas B/R:	4	

UNIDADES

Unidades de oficinas:	4
Unidades de trasteros:	-
Unidades de plazas de garaje:	200
Unidades de locales:	2
Unidades Vacias (%)	100
Unidades Alquiladas (%)	4%

ESTADO DE OCUPACIÓN EL DÍA DE INSPECCIÓN

Tipo de Alquiler:	Media y Larga Duración
Ocupación Oficinas:	0%
Ocupación trasteros:	-
Ocupación plazas de garaje:	4%
Ocupación locales:	100%
Período medio de alquiler:	Según contratos

FORTALEZAS

- Edificio ubicado en zona con perspectivas de futuro altas.
- Interés por parte de inversores y Fondos Value Added en edicifios High Tech
- La presencia de empresas tecnológicas está revalorizando el área en un planteamiento de convertir la zona en un futuro distrito tecnológico de Madrid, en línea con los hub tecnológicos de grandes urbes europeas y

DEBILIDADES

- Polígono empresarial integrado en la ciudad que ha variado sus usos para ubicar oficinas pero que aún tiene fábricas, almacenes y talleres, así como vestigios de su reciente pasado en forma de naves abandonadas y solares.

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN ESTIMADA

Ocupacion Oficinas 1er año:	70%
Ocupacion Oficinas 2º año:	80%
Ocupacion Oficinas 3er año:	85%
Ocupacion Oficinas resto años:	90%
Ocupacion Garajes 1er año:	75%
Ocupacion Garajes 2º año:	85%
Ocupacion Garajes 3er año:	95%
Ocupacion Garajes resto años:	95%

AMENAZAS

- Las que se derivan de una situación macroeconómica adversa con motivo de la crisis económica derivada del conflicto político de Ucrania.
- Aumento de competidores de forma rápida.
- Zona de uso industrial y terciario con edificios que se incorporarán al mercado

OPORTUNIDADES

- El segmento de oficinas apunta a un incremento en los próximos años, así como la vuelta o retorno por parte de empleados a espacios de oficinas físicos
- Aumento de la demanda.

ANÁLISIS DE MERCADO

El mercado de transacciones en Madrid podrían ser más de las que se registraron en 2021 al irse aclarando los "nubarrones" que cubrían el sector por factores como el Covid o incertidumbre económica general. Actualmente hay más oferta que interés en comprar, además existe en determinadas áreas de la capital, producto que requiere de reformas integrales y CapEx notables lo que a los precios actuales les hace menos atractivos. Madrid cuenta con buenas infraestructuras. Los contratos en oficinas prime en Madrid permanecen estable con cierta tendencia a aumentar puesto que hay una importante escasez de producto de calidad. En la zona existen edificos de calidad tanto terminados como de obra futura, aunque el porcentaje de desocupación supera el 12% en términos generales. En Madrid hay más de 1.250.000 metros cuadrados vacíos. Fuera de la M-30 hay un millón de metros cuadrados de oficinas que todavía están vacíos, por lo que es necesario que aumente y se estreche la colaboración entre el sector público y privado para diseñar un proyecto de ciudad que siga atrayendo a los inversores en esta zona vertebrando la movilidad entre la M30 y la M40.

INMUEBLE: C/Alcalá, 506 - Madrid	EXP. GLOVAL:	980120221339631	SOLICITANTE:	IBERVALLES





COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN RENTA

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
C/Albasanz 14 - Edificio Verona	Agencia	1.758	24.612	14,0
C/Albasanz 15b - Complejo Puerta del Este	Agencia	1.303	16.288	12,5
C/Albasanz 16 - Edificio Antalia	Agencia	624	8.736	14,0
C/Julian Camarillo, 4-6	Agencia	780	10.140	13,0
C/Julian Camarillo 31 - Edificio M	Agencia	2.661	43.907	16,5
C/Julian Camarillo, 37	Agencia	2.786	40.397	14,5
C/Valentin Beato, 21	Agencia	3.701	54.590	14,8

COMPARABLES DE MERCADO - GARAJES EN RENTA EN RENTA

Ubicación/URL	Fuente	Nº de Plazas	Precio (€)	Precio unitario (€/plaza)
C/Albasanz, 12	Agencia	12	1.560	130
C/Albasanz, 14	Agencia	100	13.000	130
C/Albasanz, 15b	Agencia	97	9.700	100
C/Miguel Yuste, 21	Agencia	8	720	90
C/Miguel Yuste 8	Agencia	20	2.000	100
C/Julian Camarillo, 29	Agencia	5	600	120
C/Julian Camarillo, 31	Agencia	4	360	90

Datos Valoración

Zona:	Alcalá
Infra o sobre arrendado (%):	Mercado
Fecha de Valoración:	30-04-22
Valor de Mercado (€):	20.187.271
Costes de Compra-Venta (€):	504.682
Valor de Compra-Venta (€)	20.691.953
Tasa de Descuento (%):	5,75
Exit Yield (%):	4,25

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	**Valor de Mercado**
Método de Valoración:	**D.F.C.** (5+1 años)

Datos de Compra-Venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

Coyuntura Económica. Madrid

Precio suelo urb. C.Mad (€/m^2):	295,6
Transacc. oficinas 2021. Madrid (10^6)	2.400
Stock de Oficinas. 2021. Madrid (m^2):	12.000.000
Tasa de Desempleo (%):	10,01
PIB per cápita. 2020 (€)	32.048
Tendencia Segmento Oficinas:	^

Rentas: Contrato - Mercado - Otros

Renta contractual (€/mes):	VACIO
Renta contractual (€/m^2/mes):	VACIO
Renta contractual (€/año):	VACIO
Renta mercado bruta Oficinas:	15,50 €/m^2/mes
Renta mercado bruta Locales:	23,43 €/m^2/mes
Renta mercado bruta Garajes:	100,00 €/mes
IBI (€/año):	117.920
Seguros (€/año):	2.685
Tasa de basuras (€/año):	-
Gastos Comunidad (€/año):	-
Otros (€/año):	-
CapEx Reforma Integral (€): 18 meses	6.805.000

INMUEBLE: C/Josefa Valcárcel, 24 - Madrid	EXP. GLOVAL:	980120221339631	SOLICITANTE:	IBERVALLES







UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	C/Josefa Valcárcel, 24
C.P.:	28027
Distrito:	San Blas-Canillejas
Barrio:	Salvador
Municipio y Provincia	Madrid
Calidad ubicación:	Media-alta
Uso Característico	Oficinas
Tipología Edificio:	Edificio aislado
Uso principal del activo:	Alquiler

COMUNICACIONES

Metro:	Sí
Tren Largo Recorrido:	No
Cercanias:	Sí
Autobuses:	Sí
Aeropuerto (km):	7
Taxis:	Sí
Transporte público:	Sí
BiciMad:	No

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Restaurantes:	Sí
Supermercados:	Sí
Moda y complementos:	No
Ocio:	Sí
Áreas deportivas:	Sí
Zonas verdes:	Sí
Parkings:	Sí
Colegios:	Sí
Residencias de Estudiantes:	Sí
Residencias de Ancianos:	SI
Hoteles:	Sí
Hospitales:	Sí

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Titular Registral:		IBERVALLES	
Finca Registral	7058	**Registro nº**	33 Madrid
División Horizontal		No	
Propiedad %:		100	
Nº Fincas Registrales:		1	
Identificación Catastral		5779103VK4757H0001OM	

COORDENADAS

X Google	-3.645.837
Y Google	40.448.650

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio terciario exento de uso exclusivo de planta de forma rectangular en plantas 1ª a 6ª, en posición perpendicular a la C/Josefa Valcárcel, por donde tiene el acceso. La planta baja tiene mayor superficie y dispone de un muelle de carga en uno de los laterales del edificio. El resto de la parcela queda libre, destinado a zona de aparcamiento en superficie. El inmueble cuenta con una planta semisótano destinadas a 43 plazas de garaje y varios cuartos de instalaciones. Además existen 22 plazas porticadas y 35 plazas exteriores de superficie. actualmente la planta baja tiene una amplia zona de acceso, una zona de taller, cocina y comedor, núcleo de aseos y cuartos de instalaciones. Las plantas altas, de primera a sexta, son todas iguales destinadas a oficinas y con un núcleo de aseos junto a la escalera y 2 ascensores y 1 montacarga). Se va a relizar una reforma integral del inmueble con el fin de ponerlo nuevamente en mercado el 1 de enero de 2024.

INSPECCIÓN

Fecha Inspección:	22/04/2022
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior
Conservación exterior:	Normal
Distribución y Conserv.interior:	Buena
Edad predominante del Barrio:	Media
Accesibilidad:	Buena

CONSTRUCCIÓN

Año Construcción:	1990
Año Reforma parcial:	1990
Edif. Sostenible:	No
Calificación Energética hasta 9.2.2026:	D
Consumo de Energia (kWh/m² año)	119
Emisiones (Kg CO2 /m² año)	23

URBANISMO

Clasificación Urbanística:	Suelo urbano
Calificación Urbanística:	NZ 8.1.C
Uso Característico:	Terciario de oficinas
Afecciones Urbanísticas:	No
Protección Arquitectónica:	No
ITE:	Acta Favorable

SUPERFICIES

Suerficie construida TOTAL (m²)	7.032	
Superficie registral (m²):	7.018	
Superficie S/R (m²):	5.654	Aportada
Nº de plantas S/R:	Baja + 6	
Superficie B/R (m²):	1.378	Registral
Nº de plantas B/R:	1	

UNIDADES

Unidades de oficinas:	1
Unidades de trasteros:	-
Unidades de plazas de garaje:	100
Unidades de locales:	-
Unidades Vacias (%)	0
Unidades Alquiladas (%)	100

ESTADO DE OCUPACIÓN EL DÍA DE INSPECCIÓN

Tipo de Alquiler:	Larga Duración
Ocupación Oficinas:	100%
Ocupación trasteros:	-
Ocupación plazas de garaje:	100%
Ocupación locales:	-
Período medio de alquiler:	Según contrato

FORTALEZAS

- Edificio ubicado en zona con perspectivas de futuro altas.
- Interés por parte de inversores y Fondos Value Added en edicifios High Tech
- Ubicación privilegiada por su conexión con los anillos de circunvalación M30 - M40, a escasos metros de la A2 y próxima al aeropuerto de Madrid-Barajas.

DEBILIDADES

- Aumento de competidores de forma rápida.

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN ESTIMADA

Ocupacion Oficinas 1er año:	75%
Ocupacion Oficinas 2º año:	85%
Ocupacion Oficinas 3er año:	95%
Ocupacion Oficinas resto años:	95%
Ocupacion Garajes 1er año:	85%
Ocupacion Garajes 2º año:	100%
Ocupacion Garajes 3er año:	100%
Ocupacion Garajes resto años:	100%

AMENAZAS

- Las que se derivan de una situación macroeconómica adversa con motivo de la crisis económica derivada del conflicto político de Ucrania.

OPORTUNIDADES

- El segmento de oficinas apunta a un incremento en los próximos años, así como la vuelta o retorno por parte de empleados a espacios de oficinas físicos
- Aumento de la demanda.

ANÁLISIS DE MERCADO

El mercado de transacciones en Madrid podrían ser más de las que se registraron en 2021 al irse aclarando los "nubarrones" que cubrían el sector por factores como el Covid o incertidumbre económica general. Actualmente hay más oferta que interés en comprar, además existe en determinadas áreas de la capital, producto que requiere de reformas integrales y CapEx notables lo que a los precios actuales les hace menos atractivos. Madrid cuenta con buenas infraestructuras como es el caso de la A2 donde se ubica el inmueble. Los contratos en oficinas prime en Madrid permanecen estable con cierta tendencia a aumentar puesto que hay una importante escasez de producto de calidad. en la zona de la A2 existen edificos de calidad tanto terminados como de obra futura, aunque el porcentaje de desocupación supera el 12% en términos generales. En Madrid hay más de 1.250.000 metros cuadrados vacíos. Fuera de la M-30 hay un millón de metros cuadrados de oficinas que todavía están vacíos, por lo que es necesario que aumente y se estreche la colaboración entre el sector público y privado para diseñar un proyecto de ciudad que siga atrayendo a los inversores en esta zona vertebrando la movilidad entre la M30 y la M40.

INMUEBLE: C/Josefa Valcárcel, 24 - Madrid	EXP. GLOVAL:	980120221339631	SOLICITANTE:	IBERVALLES





COMPARABLES DE MERCADO - OFICINAS EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Superficie (m^2)	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/m^2/mes)
C/Josefa Varcárcel, 42 - Ed.Botanic	Agencia	9.902	173.285	17,5
C/Josefa Varcárcel, 3	Agencia	1.828	22.850	12,5
C/Josefa Varcárcel, 40	Agencia	1.066	15.457	14,5
C/Josefa Varcárcel, 48	Agencia	3.114	71.622	23,0
C/Juan Ignacio Luca de Tena 1	Agencia	1.318	19.111	14,5
C/Juan Ignacio Luca de Tena, 14	Agencia	595	10.169	17,1
C/Juan Ignacio Luca de Tena 1	Agencia	1.242	21.226	17,1

COMPARABLES DE MERCADO - GARAJES EN ALQUILER

Ubicación/URL	Fuente	Plazas	Renta (€/mes)	Renta unitaria (€/plaza/mes)
C/Juan Ignacio Luca de Tena 1	Agencia	30	3.000	100,0
C/Juan Ignacio Luca de Tena, 14	Agencia	14	1.330	95,0
C/Angelita Cavero, 8	Agencia	1	100	100,0
C/Angelita Cavero, 20	Agencia	1	95	95,0
C/José Mª Cavero, 13	Agencia	1	95	95,0
C/José Mª Cavero, 8	Agencia	1	110	110,0

Datos Valoración

Zona:	Salvador A2
Infra o sobre arrendado (%):	Mercado
Fecha de Valoración:	30-04-22
Valor de Mercado (€):	17.350.685
Costes de Compra-Venta (€):	433.767
Valor de Compra-Venta (€)	17.784.452
Tasa de Descuento (%):	5,25
Exit Yield (%):	4,00

Base de Valoración y Método

Base de Valoración:	**Valor de Mercado**
Método de Valoración:	**D.F.C.** (5+1 años)

Datos de Compra-Venta

Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-

Coyuntura Económica. Madrid

Precio suelo urb. C.Mad (€/m^2):	295,6
Transacc. oficinas 2021. Madrid (10^6)	2.400
Stock de Oficinas. 2021. Madrid (m^2):	12.000.000
Tasa de Desempleo (%):	10,01
PIB per cápita. 2020 (€)	32.048
Tendencia Segmento Oficinas:	^

Rentas: Contrato - Mercado - Otros

Renta contractual (€/mes):	VACIO
Renta contractual (€/m^2/mes):	VACIO
Renta contractual (€/año):	VACIO
Renta mercado bruta Oficinas:	17,05 €/m^2/mes
Renta mercado bruta Locales:	-
Renta mercado bruta Garajes:	90,00 €/mes
IBI (€/año):	96.537
Seguros (€/año):	1.900
Tasa de basuras (€/año):	-
Gastos Comunidad (€/año):	-
Otros (€/año):	-
CapEx Reforma Integral (€): 18 meses	6.050.000

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Los activos se encuentran ubicados dentro del área regulada por el siguiente planeamiento urbanístico.

C/ ALCALÁ, 506 - Madrid

PLANEAMIENTO:	Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Aprobación definitiva, publicada en el B.O.C.M con fecha 19 de abril de 1997.
CLASIFICACIÓN:	Suelo urbano consolidado.
USO CARACTERÍSTICO:	Industrial
NORMA ZONAL:	Norma Zonal 9, grado 4º nivel a.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO:	No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.
AFECCIONES URBANÍSTICAS:	No se han considerado.

C/ JOSEFA DE VALCÁRCEL, 24 – MADRID

PLANEAMIENTO:	Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Aprobación definitiva, publicada en el B.O.C.M con fecha 19 de abril de 1997.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo urbano.
ORDENANZA REGULADORA:	Norma Zonal 8. 1.C.
USO CARACTERÍSTICO ZONAL:	Residencial.
USO ALTERNATIVO.	Terciario. Oficinas, en edificio exclusivo.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO:	No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.
AFECCIONES URBANÍSTICAS:	No se han considerado.

CÁLCULOS en DESCUENTO de FLUJOS de CAJA

ALCALÁ 506 - MADRID.								
Tasa interanual IPC estimado			**2%**	**2%**	**2%**	**2%**	**2%**	**2%**
Ocupación (%) Estimada. Oficinas		20%	70%	80%	85%	90%	90%	90%
	LICENCIAS	**REFORMA**						
Renta Anual M². OFICINAS	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
293.376		58.675	205.363	239.395	254.357	269.319	269.319	269.319
284.208		56.842	198.946	231.914	246.408	260.903	260.903	260.903
284.208		56.842	198.946	231.914	246.408	260.903	260.903	260.903
275.040		55.008	192.528	224.433	238.460	252.487	252.487	252.487
188.377	109.887	188.377	192.145	195.988	199.907	203.906	207.984	212.143
	109.887	**415.744**	**987.927**	**1.123.643**	**1.185.541**	**1.247.517**	**1.251.595**	**1.255.755**
Ocupación (%) Estimada. Garajes		20%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
Renta Anual M². GARAJES								
58.800		11.760	44.100	50.980	56.977	56.977	56.977	56.977
58.800		11.760	44.100	50.980	56.977	56.977	56.977	56.977
61.200		12.240	45.900	53.060	59.303	59.303	59.303	59.303
61.200		12.240	45.900	53.060	59.303	59.303	59.303	59.303
		48.000	**180.000**	**208.080**	**232.560**	**232.560**	**232.560**	**232.560**
Otros Ingresos. Antenas. Cartelería, ...	**13.708**	**23.500**	**23.970**	**24.449**	**24.938**	**25.437**	**25.946**	**26.465**
TOTAL GRI (€)	**123.595**	**487.244**	**1.191.897**	**1.356.172**	**1.443.039**	**1.505.514**	**1.510.101**	**1.514.780**
		-24,75%	-10,12%	-8,89%	-8,36%	-8,01%	-7,99%	-7,96%
(-) Property costs		-120.605	-120.605	-120.605	-120.605	-120.605	-120.605	-120.605
(-) Opex mantenimiento			-10.727	-12.450	-13.247	-13.821	-13.863	-13.906
(-) Otros costes. Comercialización, Contingencias		-3.400	-11.919	-13.833	-14.719	-15.356	-15.403	-15.451
NOI. Ingreso Operativo Neto	**123.595**	**363.239**	**1.048.646**	**1.209.284**	**1.294.468**	**1.355.733**	**1.360.231**	**1.364.818**
Margen NOI								
(-) Gastos Fijos Operativos (SG&A)		-1.800	-6.292	-7.401	-7.922	-8.297	-8.325	-8.353
EBITDA	**123.595**	**361.439**	**1.042.354**	**1.201.884**	**1.286.546**	**1.347.436**	**1.351.906**	**1.356.466**
Valor Residual								**31.916.842**
CapEx	-2.617.398	-4.187.692						
FLUJO de CAJA. Pre Deuda	**-2.493.803**	**-3.826.253**	**1.042.354**	**1.201.884**	**1.286.546**	**1.347.436**	**1.351.906**	**33.273.308**

Valor Estimado de Mercado	**20.187.271**

ANÁLISIS de SENSIBILIDAD					
	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%
5,25%	23.904.603	22.403.257	21.078.540	19.901.014	18.847.438
5,50%	23.401.095	21.927.976	20.628.165	19.472.777	18.439.009
5,75%	22.908.190	21.462.702	**20.187.271**	19.053.555	18.039.177
6,00%	22.425.642	21.007.203	19.755.639	18.643.138	17.647.742
6,25%	21.953.212	20.561.254	19.333.056	18.241.324	17.264.511

JOSEFA VARCÁRCEL, 24. MADRID.								
Tasa interanual IPC estimado			**2%**	**2%**	**2%**	**2%**	**2%**	**2%**
Ocupación (%) Estimada. Oficinas		20%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
	LICENCIAS	**REFORMA**						
Renta Anual M². OFICINAS	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
299.376		59.875	224.532	259.559	290.095	290.095	290.095	290.095
291.060		58.212	218.295	252.349	282.037	282.037	282.037	282.037
279.418		55.884	209.563	242.255	270.756	270.756	270.756	270.756
287.232		57.446	215.424	249.030	278.328	278.328	278.328	278.328
		231.417	**867.814**	**1.003.193**	**1.121.216**	**1.121.216**	**1.121.216**	**1.121.216**
Ocupación (%) Estimada. Garajes		20%	85%	100%	100%	100%	100%	100%
Renta Anual M². GARAJES								
46.440		9.288	39.474	47.369	47.369	47.369	47.369	47.369
23.760		4.752	20.196	24.235	24.235	24.235	24.235	24.235
27.000		5.400	22.950	27.540	27.540	27.540	27.540	27.540
0		0	0	0	0	0	0	0
		19.440	**82.620**	**99.144**	**99.144**	**99.144**	**99.144**	**99.144**
Otros Ingresos. Antenas. Cartelería, ...								
TOTAL GRI (€)		**250.857**	**950.434**	**1.102.337**	**1.220.360**	**1.220.360**	**1.220.360**	**1.220.360**
		-39,24%	-10,36%	-8,93%	-8,07%	-8,07%	-8,07%	-8,07%
(-) Property costs		-98.437	-98.437	-98.437	-98.437	-98.437	-98.437	-98.437
(-) Opex mantenimiento		0	-8.554	-10.119	-11.203	-11.203	-11.203	-11.203
(-) Otros costes. Comercialización, Contingencias		-2.500	-9.504	-11.244	-12.448	-12.448	-12.448	-12.448
NOI. Ingreso Operativo Neto		**149.920**	**833.939**	**982.537**	**1.098.272**	**1.098.272**	**1.098.272**	**1.098.272**
Margen NOI								
(-) Gastos Fijos Operativos (SG&A)		-1.100	-4.170	-5.011	-5.601	-5.601	-5.601	-5.601
EBITDA		**148.820**	**829.769**	**977.526**	**1.092.671**	**1.092.671**	**1.092.671**	**1.092.671**
Margen de EBITDA								
Valor Residual								**27.316.780**
CapEx	-2.326.923	-3.723.077						
FLUJO de CAJA. Pre Deuda	**-2.326.923**	**-3.574.257**	**829.769**	**977.526**	**1.092.671**	**1.092.671**	**1.092.671**	**28.409.451**

Valor Estimado de Mercado	**17.350.685**

ANÁLISIS de SENSIBILIDAD					
	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%
4,75%	20.829.115	19.393.302	18.136.965	17.028.433	16.043.071
5,00%	20.380.901	18.972.210	17.739.605	16.652.013	15.685.264
5,25%	19.942.205	18.560.061	**17.350.685**	16.283.589	15.335.058
5,50%	19.512.806	18.156.647	16.970.008	15.922.974	14.992.277
5,75%	19.092.486	17.761.764	16.597.383	15.569.988	14.656.747

CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES:

No se ha realizado investigación pormenorizada ni comprobaciones, y tampoco se nos ha facilitado informe medioambiental relativo a los terrenos valorados. En concreto y sin que conlleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, durante la realización de la inspección de los terrenos no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

El supuesto de considerar los terrenos libres de contaminación se ha tomado en la estimación del valor de los activos. En este ámbito no hay que recomendar ninguna acción al respecto.

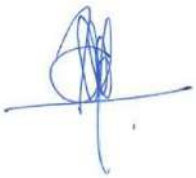
Teniendo en cuenta toda la información recogida en el presente Informe, nuestra opinión de VALOR DE MERCADO de los activos identificados en el mismo es de:

37.537.956 €

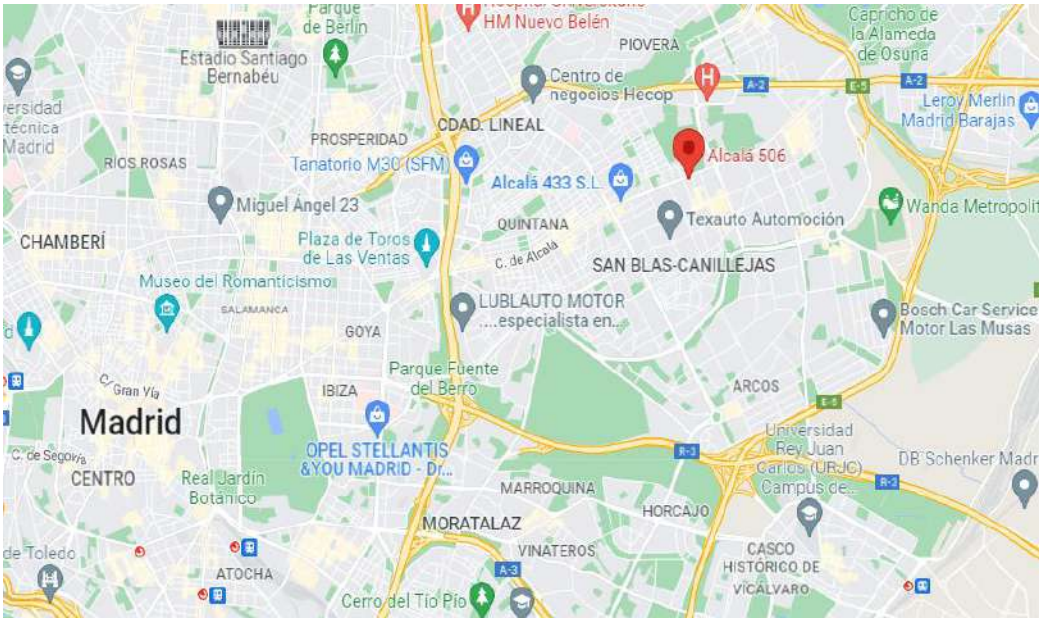
(TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS).

Los inmuebles han sido valorados individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

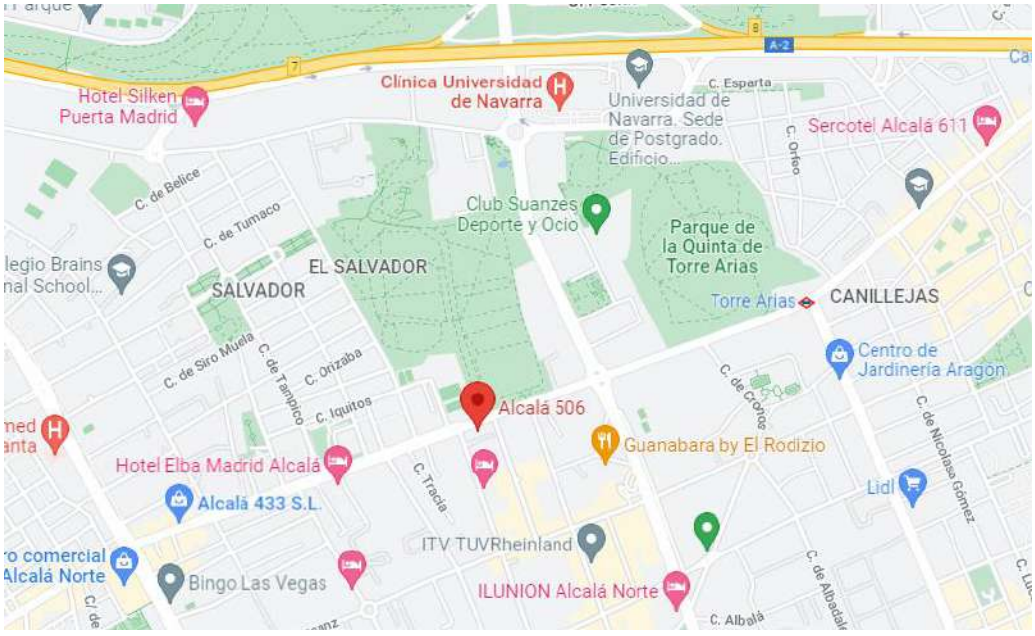
La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa propiedad del solicitante se oferta de forma simultánea en el mercado.

Director Departamento RICS	VALORADOR	REPRESENTANTE LEGAL DE GLOVAL Valuation, S.A.U.
		
José María García Pérez. MRICS, rv 6686753 Economista, MBA	José María Castillo Pasquau MRICS, rv 6828800 Arquitecto Técnico COAATM	Presidente: Antolín Arquillo Aguilera Ing. Caminos, Canales y Puertos. FRICS - 1264093. Col. nº 24689 del CICCyP

V.1.- PLANO DE UBICACIÓN



V.2.- PLANO DE SITUACIÓN



V.3.- VISTAS AÉREAS





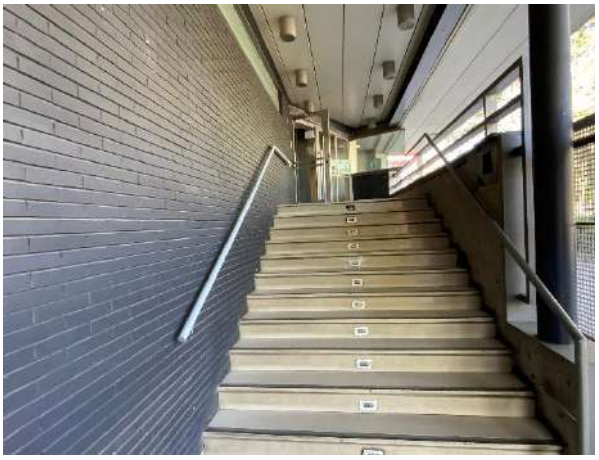
V.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 21 de abril de 2022



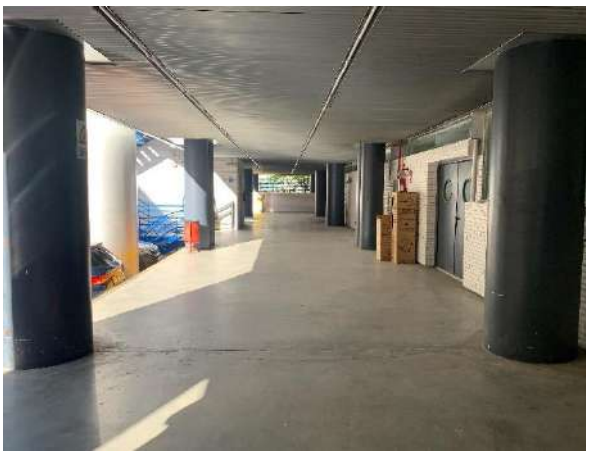


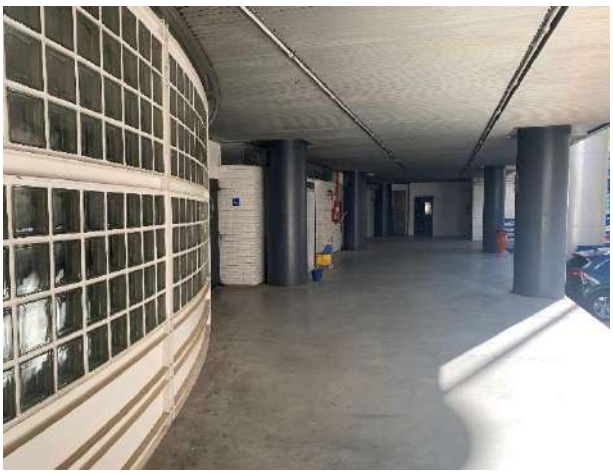




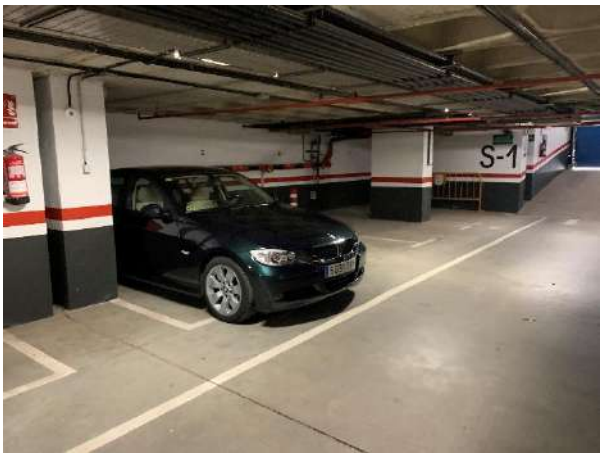


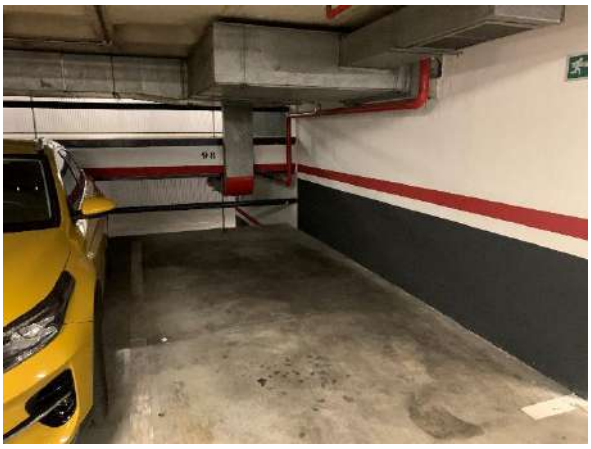


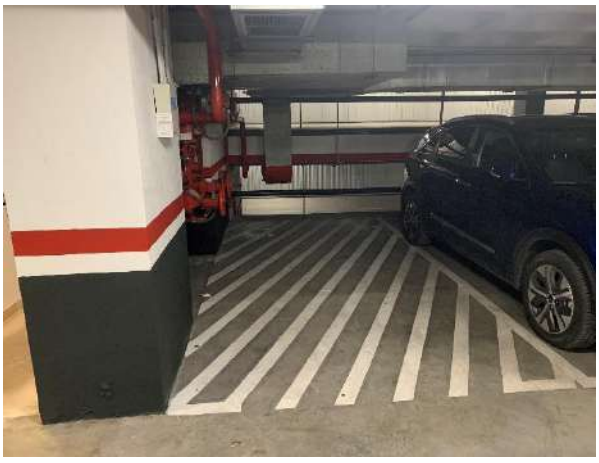







S-1






S-1
15



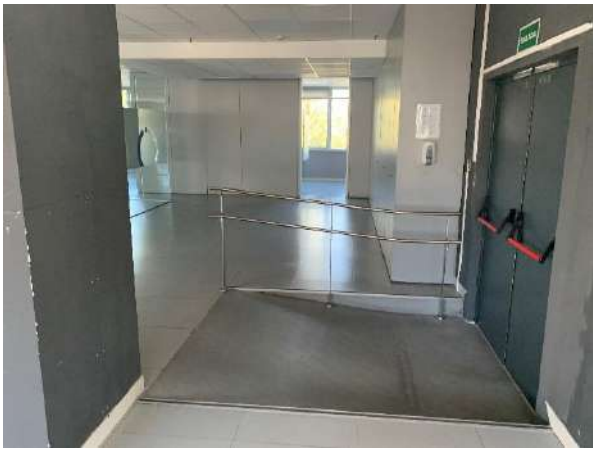












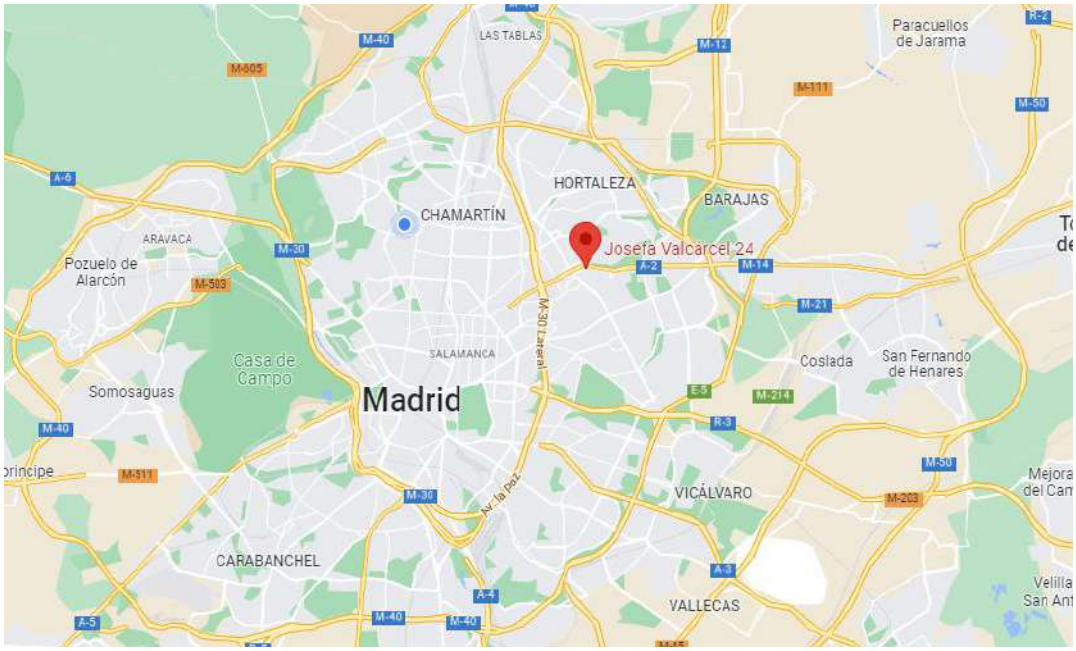




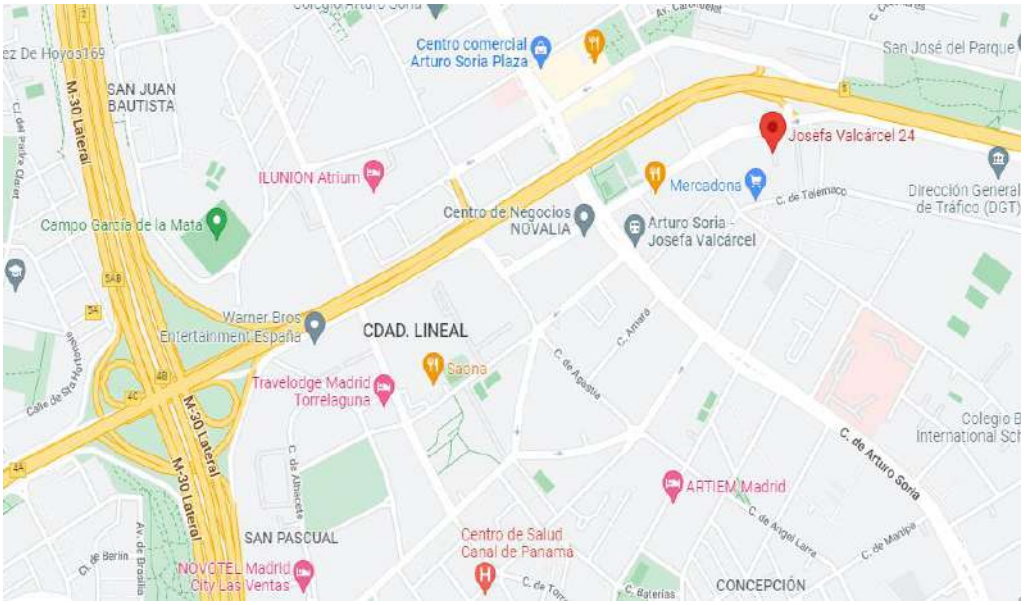




VI.1.- PLANO DE UBICACIÓN



VI.2.- PLANO DE SITUACIÓN



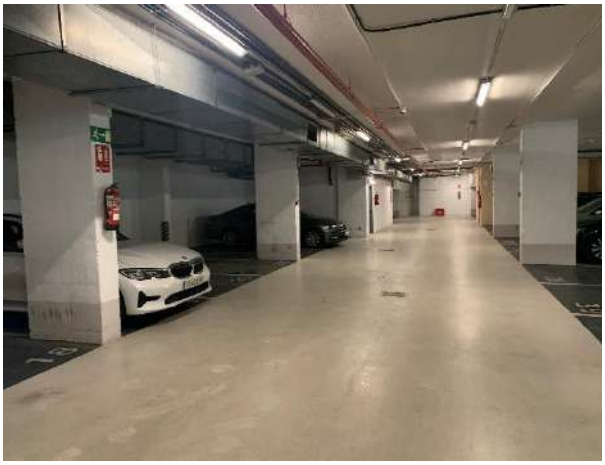
VI.3.- VISTAS AÉREAS





VI.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO 22 de abril de 2022

















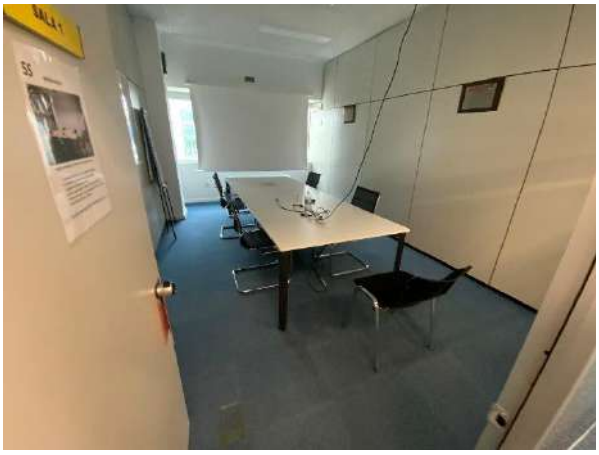






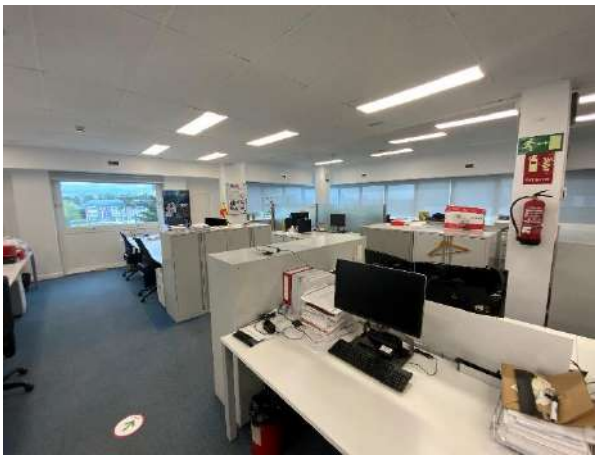


















THIS IS TO CERTIFY THAT

GLOVAL Valuation, SA

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 12 June 2020

Until: 12 June 2022

Firm Registration no. 043086

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice. 14/06/2021

REG01

ANEXO VII Informe de valoración independiente de la Compañía

GLOVAL CONSULTING

Informe de **valoración** de las acciones de ibv

Fecha de valoración 31.12.2021
Fecha de emisión 10.05.2022



IBERVALLES SOCIMI, S.A.
Avenida de Bruselas, 7
28108-Alcobendas (Madrid)

26 de abril de 2022

Estimados señores,

De acuerdo con los términos de contratación firmados entre la compañía que representan y BIVALTASA GLOVAL CONSULTING, S.L. (en adelante GLOVAL CONSULTING) de febrero de 2021, se incluye a continuación el informe correspondiente a la valoración de las acciones de la Sociedad IBERVALLES SOCIMI, S.A..

Este informe ha sido preparado con el propósito de proporcionar una valoración independiente de las acciones de IBERVALLES SOCIMI, S.A. para acompañar el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIM), en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el segmento de negociación **BME Growth** de **BME MTF EQUITY.** De acuerdo con su finalidad, nuestro informe podrá ser facilitado a BME Growth siguiendo los canales legalmente establecidos para ello y podrá, asimismo, adjuntarse al documento informativo de incorporación a dicho mercado.

A continuación, en el informe adjunto, se presenta el detalle del trabajo realizado así como las conclusiones del mismo. Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Consulting



Patricia Arribas García
Economista
REA Nº4748
REC Nº 3300



D. Hector Pozo Baquero
Responsable Área de
valoraciones especiales
GLOVAL



D. Enrique Alvarez
Director
GLOVAL CONSULTING

Índice

Resumen Ejecutivo

Instrucciones y términos de referencia
Finalidad o propósito de la valoración
Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad
Fuentes de información y comprobaciones

Análisis del mercado
Entorno Macroeconómico
Mercado Inmobiliario
Legislación aplicable a las SOCIMI´s

Descripción de la sociedad
Descripción, estructura e historia
Descripción de estados financieros. Balance de situación
Descripción de estados financieros. Cuenta de pérdidas y ganancias
Cartera inmobiliaria y estado de ocupación

Valoración
Metodología de valoración. Triple NAV (NNNAV)
Conclusiones

Disclaimer



Resumen Ejecutivo

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
IBERVALLES SOCIMI, S.A.

OBJETO

La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de las acciones de **Ibervalles Socimi, S.A.** a fecha 31 de diciembre de 2021.

FINALIDAD

La valoración se realiza de acuerdo con los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF EQUITY establecidos en el anexo I de su circular 1/2020. La valoración se incluirá el **DIIM (Documento Informativo de Incorporación al Mercado)** en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en BME Growth.

CUALIFICACIÓN PROFESIONAL

GLOVAL CONSULTING es una firma de servicios de consultoría inmobiliaria. Cuenta con equipos cualificados y miembros RICS, además del respaldo de GLOVAL VALUATION, S.A.U., empresa regulada por RICS con el número 043086 y sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311).

CONFLICTO DE INTERÉS

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Consulting.

INDEPENDENCIA

Gloval Consulting, cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

CONFIDENCIALIDAD

El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Consulting

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el **"Triple NAV" o "Triple Net Asset Value"** es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía.

Para ello calcularemos el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.



Atendiendo a la metodología del Triple NAV, y teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado del Patrimonio Neto de Ibervalles Socimi, **oscila entre 132.229 y 149.194 miles de euros, siendo el valor medio**

140.502.00 euros

(ciento cuarenta millones quinientos dos mil euros)

Teniendo en cuenta el número actual de acciones de la sociedad se de deduce un rango de valor de:

4,96 - 5,59 euros por acción



Instrucciones y términos de referencia

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
IBERVALLES SOCIMI,S.A.

FINALIDAD O PROPÓSITO DE LA VALORACIÓN:

GLOVAL CONSULTING realiza el presente informe de valoración de las acciones de la Sociedad **IBERVALLES SOCIMI, S.A.**. para acompañar el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM), en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF EQUITY.

GLOVAL CONSULTING es una firma de servicios de consultoría inmobiliaria. Cuenta con equipos cualificados y miembros RICS, además del respaldo de GLOVAL VALUATION, S.A.U., empresa regulada por RICS con el número 043086 y sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311).

La valoración se realiza con fecha de referencia 31 de diciembre de 2021.

Para el cálculo del valor razonable de IBERVALLES SOCIMI, S.A. se ha considerado el criterio del "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" como método de valoración principal.

La valoración se realizará partiendo del Valor del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la fecha de referencia de la valoración. A este valor neto patrimonial se agregan o se deducen los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos y se deducen los costes de estructura y los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos.

La valoración de los activos Inmobiliarios se explica detalladamente en los informes sobre VALORACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA realizados según los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en su última edición de acuerdo con la base de "**Valor de Mercado**" definida como: "*La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción*".

LIMITACIONES, RESPONSABILIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

El análisis, opiniones y conclusiones derivadas de la realización de nuestro trabajo son válidos exclusivamente para el propósito indicado anteriormente y se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de los requisitos y obligaciones necesarias para acogerse al régimen de SOCIMI, habiéndose asumido su aplicabilidad y vigencia.

FUENTES DE INFORMACIÓN Y COMPROBACIONES REALIZADAS

Para la presentación de sus servicios profesionales, **Gloval Consulting** se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública.

La Información facilitada por el Cliente, incluye entre otras:

- Obtención y análisis de las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio 2021 junto con el informe de auditoría de Ibervalles Socimi, S.A.
- Obtención y análisis de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 junto con el informe de auditoría de Ibervalles Socimi, S.A..
- Obtención y análisis de las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio 2020 junto con el informe de auditoría de Ibervalles Socimi, S.A.
- Obtención y análisis de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 junto con el informe de auditoría de Ibervalles Socimi, S.A..
- Escritura constitución de la Sociedad Ibervalles, S.L. de fecha 25 de Septiembre de 1965 ante el Notario D. Diego Pombo Somoza, con número 3.727 de su protocolo.
- Escritura de fusión por absorción de la Sociedad Ibervalles, S.L. (absorbente) a la Sociedad íntegramente participada Ibersuan S.L (absorbida) de fecha 13 de septiembre de 2017 ante el Notario D. Miguel Mestanza Iturmendi, con número 1.980 de su protocolo.
- Escritura de modificación de Estatutos sociales, nombramiento de Consejo de fecha 14 de junio de 2019 ante el Notario D. Gerardo Von Wichmann Rovira, con número 2.585 de su protocolo.
- Escritura de aumento de capital de fecha 14 de junio de 2019 ante el Notario D. Gerardo Von Wichmann Rovira, con número 2.586 de su protocolo.
- Escritura de cambio de domicilio social fecha 26 de julio de 2019 ante el Notario D. Gerardo Von Wichmann Rovira, con número 3.278 de su protocolo.
- Escritura de transformación de Ibervalles, S.l. a Sociedad Anónima de fecha 20 de septiembre de 2019 ante el Notario D. Gerardo Von Wichmann Rovira, con número 3.766 de su protocolo.
- Escritura de aumento de capital de fecha 28 de julio de 2021 ante el Notario D. Gerardo Von Wichmann Rovira, con número 2.805 de su protocolo.
- Escritura de aumento de capital de fecha 28 de julio de 2021 ante el Notario D. Gerardo Von Wichmann Rovira, con número 2.969 de su protocolo.
- Estatutos sociales vigentes de la Sociedad Ibervalles , S.A. de fecha 19 de Julio de 2021,
- Escritura de acta de titularidad real de Ibervalles, S.A. de fecha 21 de noviembre de 2019 ante el Notario D. Gerardo Von Wichmann Rovira, con número 4.947 de su protocolo.
- Acuerdo de socios de la Sociedad Ibervalles, S.A. de fecha 8 de junio de 2019,
- Verificación de que los valores atribuidos a los activos y pasivos objeto de la aportación coinciden con el mismo valor contable que se desprende del balance de la sociedad al 31 de diciembre de 2021, de conformidad con la normativa general contable vigente y las modificaciones significativas en el patrimonio de la Sociedad con posterioridad a la fecha del citado cierre detalladas en el apartado 1 del presente Anexo Único.
- Valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad interviniente en la operación,

- Análisis de la información de referencia proporcionada por la Dirección de Ibervalles Socimi, S.A.,
- Obtención de una carta firmada por la Dirección con facultades representativas suficientes para representar a la sociedad en las gestiones relacionadas con la operación descrita en las que nos confirman, entre otros aspectos, que se nos ha facilitado toda la información necesaria y completa, así como toda aquella que no hayamos podido requerir, para la elaboración de nuestro informe de experto independiente,
- Adicionalmente, en dicha carta, se nos confirma que no se han producido acontecimientos con posterioridad a la fecha del cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente informe de Experto Independiente, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudiera tener un efecto sobre los resultados de nuestro trabajo.
- Información del Rentroll de los activos inmobiliarios de la Sociedad y copia de todos los contratos de alquiler vigentes,
- Pólizas de seguro de la Sociedad: Responsabilidad Civil Explotación, Responsabilidad de Administradores y Directivos, Todo Riesgo: Daños materiales y pérdidas de alquileres,
- Información sobre Urbanismo, licencias.
- Información registral y catastral de todos los activos inmobiliarios.

Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la realización de nuestro trabajo son, entre otros:

- Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Compañía y el sector,
- Valoración de los activos de la Sociedad según el Informe emitido por Gloval Valuation, S.A.
- Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección de IBERVALLES acerca de la Situación actual de la Compañía y sus perspectivas actuales,
- Análisis de hechos posteriores a la fecha de valoración, con impacto en el valor de su patrimonio neto
- Determinación de las metodologías más apropiadas para el análisis del valor del mercado,
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIS en España.
- Valoración de la Compañía a través del método Triple NAV,
- Elaboración del Informe de Valoración concluyendo sobre el análisis del valor razonable de la Sociedad, las metodologías empleadas, los cálculos y sensibilidades realizadas.

.



Análisis del mercado

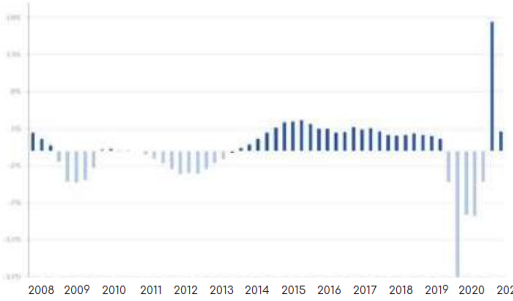
VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
IBERVALLES SOCIMI, S.A.

ENTORNO MACROECONÓMICO

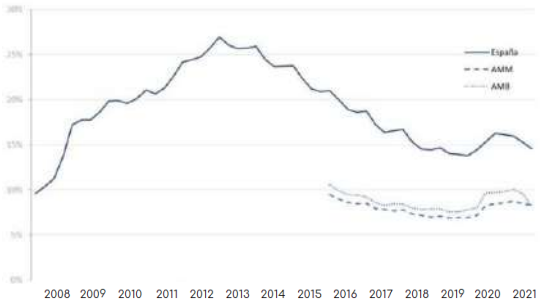
Termina el 2021 con un resultado de crecimiento del PIB del 5,1 % en reales. En 2022 las estimaciones iniciales apuntan a tasas por debajo del 4%, aunque al considerar efectos menores del COVID-19, toman importancia por el lado de la oferta los "cuellos de botella" que afectarán al consumo privado (demanda de bienes, más que la de servicios), el incremento de los costes de materiales de construcción, el incremento de precios generalizado, acelerado por los energéticos y el conflicto bélico de Rusia contra Ucrania.

Los movimientos futuros de los tipos de interés, que los principales Bancos Centrales contemplan en su estrategia, para combatir la escalada de los precios (inflación), puede verse aparcada a causa del conflicto bélico, y actualmente, dado el elevado endeudamiento de muchos países no será muy agresiva. El fenómeno de la ESTANFLACIÓN (Estancamiento con inflación), amenaza las economías y es una cuestión compleja de abordar desde el ámbito de la economía.

PIB trimestral (INE)



Tasa de paro trimestral (INE)



Indica de clima del consumidor (ICC)



Sectores productivos vs PIB



PIB (a/a)	Afiliación a la Seguridad social (a/a)	Tasa de Paro (%)
5,1%	3,9%	13,3%

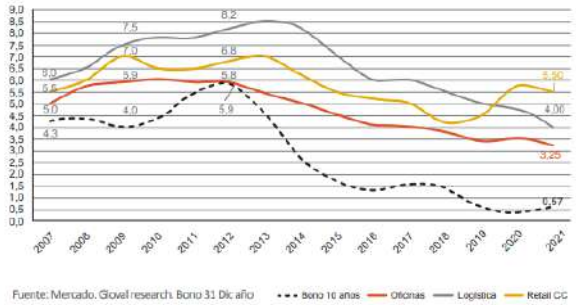
Tipo de interés nuevo crédito (hipotecario)	Tipo de interés nuevo crédito (hipotecario) Euribor 12 meses*	Tipo de interés nuevo crédito (hipotecario) Euribor 3 meses*
1,9%	-0,3%	-0,5%

Índice de Precios al Consumo (IPC) (a/a)	Bono a 10 años	Índice de confianza del consumidor
7,1%	1,11%	87,9

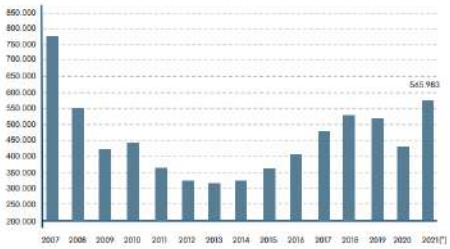
MERCADO INMOBILIARIO

Se contempla un buen 2022 en cuanto a transacciones de viviendas, acorde con la evolución del último año. Respecto al incremento de precios en términos generales podría situarse en la horquilla del 4% al 6% según que las zonas estén más o menos tensionadas. Además, suele ocurrir que cuando la inflación supera niveles del 2%, el inmobiliario en general y los activos orientados al alquiler (rentas) se convierten en activo atractivo para inversores por su indexación a la inflación. Se mantienen buenas expectativas para el industrial y logístico, determinadas localizaciones de oficinas y de algunos activos alternativos como el Built-to-Rent o el co-living,..

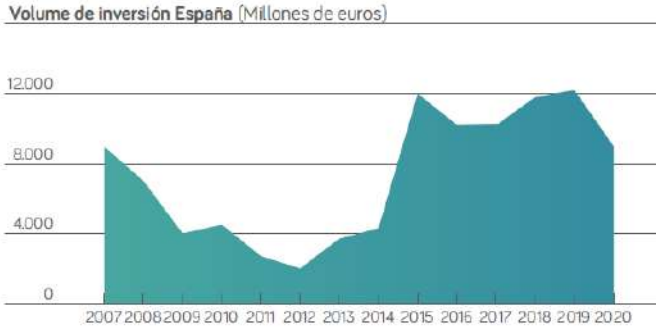
Rendimientos del sector inmob. vs Bono 10



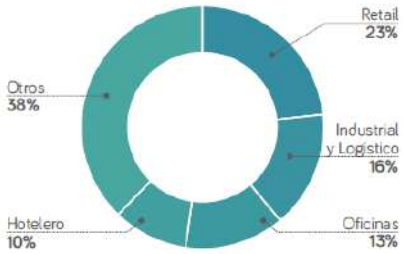
Transacciones inmobiliarias



Volume de inversión España (Millones de euros)



Inversión por tipo de activo



Precio de la vivienda libre (a/a)
5,0%

Ratio Price-to-Income (Base 100=2015)*
3,7%

Visados de obra nueva (a/a) **Residencial**
30,9%

Visados de obra nueva (a/a) **No Residencial**
11,7%

Certificados finalización de obra (a/a)
11,8%

Crédito Hipotecario (a/a)
0,77%

Transacciones Inmobiliarias Residencial (a/a)
10,5%

Volumen Inversión por ativo (CRE) Comercial/retail
23,3%

Volumen Inversión por ativo (CRE) Industrial/Logístico
15,6%

Volumen Inversión por ativo (CRE) Oficinas
13,3%

LEGISLACIÓN APLICABLE A LAS SOCIMIS

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") están reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y se configuran como un vehículo a medida para la inversión en activos inmobiliarios en alquiler. La SOCIMI es la versión española de los vehículos de inversión inmobiliaria existentes en otros países y conocidos internacionalmente como REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS ("REIT").

Se trata de sociedades cotizadas con un régimen fiscal particular cuya actividad se limita a la promoción, rehabilitación y explotación de inmuebles rentables, a la participación en otras SOCIMI y al desarrollo de actividades inmobiliarias accesorias.

Las SOCIMI deben adoptar la forma de sociedad anónima y sus acciones deben ser nominativas y de la misma clase, de forma que todas tengan el mismo valor nominal y concedan los mismos derechos políticos y económicos a sus propietarios.

El capital social mínimo para constituir una SOCIMI es de 5 millones de euros. Los bienes inmuebles también pueden ser aportados como capital y no hay límite para la financiación externa. Una SOCIMI puede ser constituida con una sola propiedad y sus activos inmobiliarios pueden estar dentro o fuera del territorio español. Al menos, el 80% de los activos de la SOCIMI deben ser inmuebles o terrenos para promoción de naturaleza urbana, dedicados a alquiler o participaciones en otras SOCIMI o REIT. Estos activos deben permanecer en la empresa durante, al menos, 3 años.
Al menos, el 80% de los ingresos del período impositivo, excluyendo la transmisión de acciones y bienes inmuebles, debe provenir de ingresos por alquileres y/o dividendos de otra SOCIMI o REIT.

Las SOCIMI deben cotizar en mercados de valores regulados o sistemas multilaterales de negociación ("SMN"), en España o en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea.

La mayoría de las SOCIMI españolas cotizan en **BME Growth**, el segmento destinado a la negociación de pequeñas y medianas empresas de BME MTF Equity, un SMN gestionado por BME y sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("BME Growth"), denominado anteriormente "Mercado Alternativo Bursátil" (MAB), para lo que es necesario contratar un asesor registrado y un proveedor de liquidez (banco o agencia de valores).

Para la incorporación de las acciones de una SOCIMI a BME Growth la normativa establece que accionistas con un porcentaje inferior al 5% del capital social de la sociedad sean titulares de un número de acciones que, como mínimo, representen:

- un valor estimado de mercado de dos millones de euros; y/o
- un 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, para considerar adecuada la difusión accionarial de una SOCIMI, en la práctica, BME Growth exige que la sociedad cuente con un mínimo de 20 accionistas independientes de los accionistas de referencia, cuya respectiva participación en acciones de la sociedad sea:

- inferior al 5% del capital social;
- igual o superior a diez mil euros; e
- igual o inferior a un millón de euros.

Dentro de los 6 meses contados a partir del cierre de cada ejercicio, la SOCIMI debe distribuir a sus accionistas, al menos, el 80% de los beneficios obtenidos de los ingresos por alquileres y el 50% de los procedentes de las ventas de activos.

El 100% de los beneficios obtenidos de la tenencia de acciones en otras SOCIMI o REIT deben ser distribuidos.

.Las SOCIMI tienen un régimen fiscal especial y están generalmente exentas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con ciertas excepciones.

Se establece un régimen transitorio de 2 años de plazo para cumplir los requisitos "no esenciales" del régimen (Tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiaran del régimen fiscal de SOCIMI.



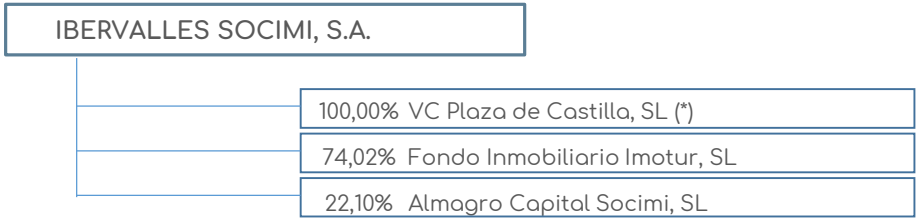
Descripción de la sociedad

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
IBERVALLES SOCIMI, S.A.

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Ibervalles SOCIMI tiene su domicilio social por el actual en la Avenida Bruselas, Alcobendas Madrid (28108).

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).



(*) Adquirida el 31 de enero de 2022

Ibervalles Socimi, S.A. además posee el 2,33% de Arima Real Socimi, S.A.
En la actualidad, la Sociedad gestiona 49.639 m2

La Sociedad ha registrado ingresos de 4.170 miles de euros, un EBITDA de 834 miles de euros y un resultado de -12.141 miles de euros. La ocupación media de los inmuebles durante el 2021 ha sido del 79%.

Durante el ejercicio 2021, el Sociedad ha llevado a cabo inversiones adicionales. La Sociedad ha aprobado un plan estratégico y de inversión para los próximos 5 años, cuya ejecución se iniciará a partir del 2022. El plan estratégico contempla una inversión total de 306 millones de euros en oficinas con principal foco en oportunidades value-added en los mercados de Madrid, Barcelona y Lisboa. Durante el año 2022 se prevé aumentar la ocupación media en 4% de los activos inmobiliarios en gestión, e incorporar a la cartera inmobiliaria activos por el valor de aproximadamente 90 millones de euros.

25 de septiembre de 1965.
Constitución de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital bajo la denominación social de "Embalajes Ligno, S.A." estando su domicilio social en el momento de su constitución en Santa Coloma de Gramanet, Rambla de San Sebastián, 43 .

18 de Noviembre de 1986.
Cambio de denominación social de "Embalajes Ligno, S.A." a "Ibervalles , S.A."

15 de Julio de 1992.
Transformación en sociedad de responsabilidad limitada, manteniéndose dicha forma jurídica hasta el ejercicio 2019 que se transforma nuevamente en sociedad anónima.

13 de septiembre de 2017.
Ibervalles, S.L. (sociedad absorbente) fusiona a la sociedad Ibersuan, S.l. (Sociedad absorbida).

14 de junio de 2019.
Ampliación de capital por importe de 16.252.530 euros consistente en la emisión de 16.252.430 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción global de 73.747.480 euros lo que supuso una prima de asunción de 4,5376 euros por participación, lo que supone un total de 90.000.000 euros. El importe definitivo del capital social queda fijado en 23.514.448 euros, representado por 23.514.448 participaciones de 1 euro cada una de ellas.

26 de julio de 2019.
La Sociedad cambia su domicilio social a la Avenida de Bruselas, 7 Alcobendas (Madrid)

20 de septiembre de 2019
Transformación de nuevo de Ibervalles, S.l. a Sociedad Anónima.

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

25 de septiembre de 2020.

La Junta General Extraordinaria de Socios decide acogerse de nuevo al régimen especial SOCIMI, habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos con la misma fecha.

28 de julio de 2021

Ampliación de capital por importe de 2.799 miles de euros consistente en la emisión de 2.799.044 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción global de 12.700 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,5376 euros por participación. De este modo el capital social queda fijado después de la ampliación de capital de 26.313.192 euros, formado por 26.313.192 participaciones de 1 euro de valora nominal cada una de ellas.

9 de agosto de 2021

Ampliación de capital por importe de 361.167 euros consistente en la emisión de 361.167 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción global de 1.638.831 euros lo que supuso una prima de asunción de 4,5376 euros por participación. De modo que el Capital Social queda fijado en 26.674.359 euros dividido en 26.674.359 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y numeradas correlativamente del 1 a la 26.674.359, ambos inclusive.

HECHOS POSTERIORES A LA VALORACION

31 de enero de 2022

Adquisición mediante escritura pública del 100% de la sociedad VC Plaza de Castilla, S.l. por un importe total de 27.528 miles de €. Dicha Sociedad es propietaria del Hotel Via Castellana.

03 de enero de 2022 a 05 de mayo de 2022

34 operaciones de adquisición de 704.406 acciones representativas del 0,90 % de participación en la sociedad dependiente Almagro Capital Socimi, S.A. a un precio unitario medio de 1,26 €.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO- IBERVALLES SOCIMI, S.A.		
	31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**114.184**	**155.515**
(1) Inmovilizado Intangible	6	7
(2) Inmovilizado Material	175	266
(3) Inversiones inmobiliarias	45.668	37.014
(4) Inversiones en empresas del grupo y asociadas	58.322	111.972
(5) Inversiones financieras a largo plazo	9.660	5.903
(6) Activos por impuesto diferido	353	353
B) ACTIVO CORRIENTE	**41.305**	**1.680**
Existencias	0	0
(7) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	857	1.030
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	83
(8) Otros activos financieros a corto plazo	5.769	152
Peridificaciones a corto plazo	101	95
(9) Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	34.578	320
Total Activo	**155.489**	**157.195**

(1) Activos intangibles

El inmovilizado intangible reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de implantación del sistema operativo para la gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como los costes asociados a la generación de marca.

(2) Inmovilizado Material

El Inmovilizado Material está formado por Mobiliario, Equipos para procesos informáticos y elementos de transporte. El epígrafe de elementos de transporte en el ejercicio 2021, refleja dos operaciones de compra y venta de vehículos con un impacto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 17 miles de euros.

(3) Inversiones Inmobiliarias

La cartera de inversiones inmobiliarias se centra en edificios y locales en zonas prime o zonas empresariales consolidadas en Madrid, Valladolid y Palma de Mallorca son propiedad de la Sociedad y están destinados al arrendamiento operativo. Estos inmuebles son los que se detallan y describen en el apartado de "Cartera de activos inmobiliarios". El valor neto de las Inversiones Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 asciende 45.668 miles de euros.

Lo activos con garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida son los siguientes:

Inmueble	Localización
Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid
Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid
Edificio Duero	Calle Basauri, 6 Madrid
Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid
Edificio Fuencarral	Crta. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid
Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca
Edificio Velentín Beato	Calle Valentin Beato, 22

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO- IBERVALLES SOCIMI, S.A.		
	31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**114.184**	**155.515**
(1) Inmovilizado Intangible	6	7
(2) Inmovilizado Material	175	266
(3) Inversiones inmobiliarias	45.668	37.014
(4) Inversiones en empresas del grupo y asociadas	58.322	111.972
(5) Inversiones financieras a largo plazo	9.660	5.903
(6) Activos por impuesto diferido	353	353
B) ACTIVO CORRIENTE	**41.305**	**1.680**
Existencias	0	0
(7) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	857	1.030
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	83
(8) Otros activos financieros a corto plazo	5.769	152
Peridificaciones a corto plazo	101	95
(9) Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	34.578	320
Total Activo	**155.489**	**157.195**

(4) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas se corresponden con el valor en libros de las participaciones en empresas del grupo cuyo importe al 31 de diciembre de 2021 asciende a 54.330 miles de euros, siendo el detalle de las participaciones como sigue:

% DIRECTA	SOCIEDAD	Coste Bruto Participación	Provisión Cartera	VTC al 31/12/2021
100,00%	Residences Turist Isly, S.A.	26	--	26
74,00%	Imotur Fundo Especial de Investimento Inmobiliario	34.049	--	34.049
21,49%	Almagro Capital Socimi, S.A.	20.255	--	20.255
	TOTAL	**54.330**	**--**	**54.330**

(*) No se incluye el 100% VC Plaza Castilla, S.L. adquirido con fecha 31 de enero de 2022 ni el 0,70% Almagro Capital adquirido el 30 de marzo de 2022 e informado en hechos posteriores a la fecha de valor.

Además incluye créditos a empresas del grupo por 3.992 miles de euros., correspondiendo 1.392 miles de euros a Residences Turist Isly, S.A. y 2.600 miles de euros a Imotur Fundo Especial de Investimento Inmobiliario.

(5) Inversiones financieras a largo plazo

Las inversiones financieras a largo plazo por importe de 9.660 miles de euros, incluye como "inversiones financieras a largo plazo a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto" el importe de la inversión a valor razonable en Árima Real Estate SOCIMI, S.A. que al 31 de diciembre de 2021 importaba 6.073 miles de euros.

(6) Activos por impuesto diferido:

El importe de los activos por impuesto diferido asciende a un total de 353 miles de euros.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO- IBERVALLES SOCIMI, S.A.		
	31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**114.184**	**155.515**
(1) Inmovilizado Intangible	6	7
(2) Inmovilizado Material	175	266
(3) Inversiones inmobiliarias	45.668	37.014
(4) Inversiones en empresas del grupo y asociadas	58.322	111.972
(5) Inversiones financieras a largo plazo	9.660	5.903
(6) Activos por impuesto diferido	353	353
B) ACTIVO CORRIENTE	**41.305**	**1.680**
Existencias	0	0
(7) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	857	1.030
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	83
(8) Otros activos financieros a corto plazo	5.769	152
Peridificaciones a corto plazo	101	95
(9) Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	34.578	320
Total Activo	**155.489**	**157.195**

(7) **Deudores comerciales:**

El importe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar asciende a 857 miles de €.

(8) **Otros activos financieros a corto plazo:**

El importe de otros activos financieros a corto plazo asciende a un total de 5.769 miles de €, se corresponde principalmente con créditos sobre otras empresas no pertenecientes al grupo y/o asociadas así como a un depósito en garantía para el pago de la adquisición del 100% de las acciones de la Sociedad Millenium Hotels C220, S.L. Millenium (nueva denominación VC Plaza de Castilla, S.L., adquirida con fecha 31 de enero de 2022.

(9) **Efectivo y otros activos líquidos:**

Se corresponde con el efectivo de las cuentas depositadas en las entidades financieras y que fecha de valoración, asciende a la cantidad de 34.578 miles de euros, de los 11.632 miles de euros corresponde al efectivo en cuentas corrientes a la vista y 22.945 miles de euros corresponde a inversiones en pagarés.

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado, y no existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo. Las inversiones en pagarés cuentan con vencimientos inferiores a 3 meses y están emitidos por entidades españolas en el MARF.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

PATRIMONIO NETO Y PASIVO- IBERVALLES SOCIMI, S.A.		
	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO	**109.193**	**103.434**
10) Capital Social	**26.674**	**23.514**
(11) Prima de emision	88.087	73.747
Reservas	12.566	12.166
12) Resultados de ejercicios anteriores	-5.993	-2.233
13) Resultado del ejercicio	-12.141	-3.760
B) PASIVO NO CORRIENTE	**43.545**	**40.899**
14) Deudas a largo plazo	43.462	40.816
Deudas con entidades de crédito	42.620	40.057
Otras pasivos financieros	842	759
Pasivos por impuesto diferido	83	83
C) PASIVO CORRIENTE	**2.751**	**12.862**
Provisiones	0	0
15) Deudas a corto plazo	1.667	11.508
Deudas con entidades de crédito	1.533	7.353
Otros pasivos financieros	134	4.155
16) **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**1.084**	**1.354**
Proveedores	896	1136
Acreedores varios	1	0
Personal	120	168
Otras deudas con Administraciones Públicas	67	50
Periodificaciones a corto plazo	0	0
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**155.489**	**157.195**

(10) **Capital Social:**

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad es de 23.514 miles de euros y está representado por 23.514.148 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Con fecha 8 de abril de 2021 se autorizó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas una ampliación de capital por importe de 2.799 miles de euros con una prima de emisión de 12.701 miles de euros.

Con fecha 19 de julio de 2021 se autorizó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas una ampliación de capital por importe de 361 miles de euros con una prima de emisión de 1.639 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad es de 26.674 miles de euros y está representado por 26.674.359 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

(11) **Prima de Emisión**

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

Durante el ejercicio 2021 se han realizado dos ampliaciones de capital, ambas, con prima de emisión, ascendiendo su importe al 31 de diciembre de 2021 al importe d e88.087 miles de euros.

(12) **Resultados de ejercicios anteriores**

El importe de los resultados negativos de ejercicios anteriores asciende a 5.993 miles de euros.

13) **Resultado del ejercicio**

El resultado del ejercicio 2021 asciende a -12.141 miles de euros.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

PATRIMONIO NETO Y PASIVO- IBERVALLES SOCIMI, S.A.		
	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO	**109.193**	**103.434**
10) Capital Social	**26.674**	**23.514**
(11) Prima de emision	88.087	73.747
Reservas	12.566	12.166
12) Resultados de ejercicios anteriores	-5.993	-2.233
13) Resultado del ejercicio	-12.141	-3.760
B) PASIVO NO CORRIENTE	**43.545**	**40.899**
14) Deudas a largo plazo	43.462	40.816
Deudas con entidades de crédito	42.620	40.057
Otras pasivos financieros	842	759
Pasivos por impuesto diferido	83	83
C) PASIVO CORRIENTE	**2.751**	**12.862**
Provisiones	0	0
15) Deudas a corto plazo	1.667	11.508
Deudas con entidades de crédito	1.533	7.353
Otros pasivos financieros	134	4.155
16) **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**1.084**	**1.354**
Proveedores	896	1136
Acreedores varios	1	0
Personal	120	168
Otras deudas con Administraciones Públicas	67	50
Periodificaciones a corto plazo	0	0
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**155.489**	**157.195**

(14) **Deudas a largo plazo**

A 31 de diciembre de 2021, el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 44.153 miles de euros (47.410 miles de euros en 2020).

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad firmó un préstamo hipotecario por importe de 4.000 miles de euros para la financiación del nuevo inmueble (Valentín Beato 22). A cierre del ejercicio, el importe vivo se mantiene en 4.000 miles de euros.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con los siguientes contratos de financiación:

- Préstamo Hipotecario concedido por importe inicial de 29.608 miles de euros que supone una reestructuración de la financiación de la Sociedad por importe vivo de 29.412 miles euros con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado.

- Línea de Crédito de 62 millones de euros como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. A cierre de ejercicio 2021 no existe saldo dispuesto de la línea.

- Línea de Crédito de 3 millones de euros para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2021 no existe saldo dispuesto de la línea.

- Préstamo Hipotecario concedido por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2021 de 10.914 miles euros con vencimiento en enero de 2031.

- Préstamo Hipotecario concedido por importe 1.500 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2021 de 649 miles euros con vencimiento noviembre de 2026.

Ninguno de los contratos de préstamo contiene cláusulas de amortización anticipada, ni están sujetos al cumplimiento de ratios financieros.

El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

PATRIMONIO NETO Y PASIVO- IBERVALLES SOCIMI, S.A.		
	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO	**109.193**	**103.434**
10) Capital Social	**26.674**	**23.514**
(11) Prima de emision	88.087	73.747
Reservas	12.566	12.166
12) Resultados de ejercicios anteriores	-5.993	-2.233
13) Resultado del ejercicio	-12.141	-3.760
B) PASIVO NO CORRIENTE	**43.545**	**40.899**
14) Deudas a largo plazo	43.462	40.816
Deudas con entidades de crédito	42.620	40.057
Otras pasivos financieros	842	759
Pasivos por impuesto diferido	83	83
C) PASIVO CORRIENTE	**2.751**	**12.862**
Provisiones	0	0
15) Deudas a corto plazo	1.667	11.508
Deudas con entidades de crédito	1.533	7.353
Otros pasivos financieros	134	4.155
16) **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**1.084**	**1.354**
Proveedores	896	1136
Acreedores varios	1	0
Personal	120	168
Otras deudas con Administraciones Públicas	67	50
Periodificaciones a corto plazo	0	0
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**155.489**	**157.195**

(15) **Deudas a corto Plazo:**

Las deudas a corto plazo corresponden a deudas con entidades de crédito a corto plazo por importe d e1.533 miles de euros y 134 miles de euros de otros pasivos financieros.

(16) **Acreedores comerciales y otros cuentas a pagar:**

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se corresponden principalmente con proveedores por importe de 896 miles de euros, personal por importe de 120 miles de euros y otras deudas con administraciones públicas cuyo importe de 67 miles de euros.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CUENTA DE RESULTADOS-IBERVALLES SOCIMI, S.A.		
	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios	4.170	4.357
Otros Ingresos de explotación	0	0
(2) Gastos de personal	-947	-688
(3) Otros gastos de explotación	-2.384	-2.726
(4) Amortización del Inmovilizado	-1.088	-1.044
Deterioro y resultado de inmovilizado	1.463	-1.348
Otros Resultados	-3	-151
Resultado de Explotación	**1.211**	**-1.600**
Ingresos financieros	47	94
(5) Gastos Financieros	-735	-770
(6) Deterioro y resultado de enajenacion de instr. Fin.	-12.664	-1.484
Resultado Financiero	-13.352	-2.160
Resultado antes de impuestos	**-12.141**	**-3.760**
Impuesto de Sociedades	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-12.141**	**-3.760**

(1) **Importe Neto de la cifra de Negocios**

En este epígrafe se recoge los ingresos por arrendamiento de los activos inmobiliarios cuya por importe de 4.170 miles de euros..

Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

(2) **Gastos de personal**

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 ha sido de 7 personas. En el ejercicio 2020 fue de 5 personas.

El gasto de personal al 31 de diciembre de 2021 asciende a un total de 947 mies de euros, entre los que se incluye 53 miles de euros por indemnizaciones del personal y correspondiendo a seguridad social a cargo de la empresa 84 miles de euros.

El número medio de empleados por categorías profesionales es como sigue: 2 Directivos, 2 Titulados superiores y 3 Administrativos y otros.

(3) **Otros gastos de explotación**

En este epígrafe se recoge principalmente servicios exteriores que están formados por arrendamientos y cánones, gastos de mantenimiento , conservación y reparaciones, gastos por honorarios de profesionales independientes, primas de seguros, servicios bancarios, publicidad y propaganda, gastos de suministros, otros servicios exteriores y tributos.

El importe de otros gastos de explotación asciende a 2.384 miles de euros, siendo los principales lo servicios profesionales cuyo importe asciende a 1.414 miles de euros, reparaciones y mantenimiento por importe de 349 miles de euros, tributos por importe de 255 miles de euros y arrendamientos por importe de 105 miles de euros.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CUENTA DE RESULTADOS-IBERVALLES SOCIMI, S.A.		
	Saldo a 31/12/2021	**Saldo a 31/12/2020**
(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios	4.170	4.357
Otros Ingresos de explotación	0	0
(2) Gastos de personal	-947	-688
(3) Otros gastos de explotación	-2.384	-2.726
(4) Amortización del Inmovilizado	-1.088	-1.044
Deterioro y resultado de inmovilizado	1.463	-1.348
Otros Resultados	-3	-151
Resultado de Explotación	**1.211**	**-1.600**
Ingresos financieros	47	94
(5) Gastos Financieros	-735	-770
(6) Deterioro y resultado de enajenacion de instr. Fin.	-12.664	-1.484
Resultado Financiero	-13.352	-2.160
Resultado antes de impuestos	**-12.141**	**-3.760**
Impuesto de Sociedades	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-12.141**	**-3.760**

(4) **Amortización del inmovilizado**

La amortización del inmovilizado cuyo importe al 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.088 miles de euros y corresponde principalmente a la amortización de las inversiones inmobiliarias.

(5) **Gastos financieros**

Los gastos financieros corresponden a los gastos devengados de los préstamos por importe de 735 miles de euros.

(6) **Deterioro y resultados de enajenación de Instrumentos Financieros**

Durante el ejercicio 2021, se ha procedido a desinvertir la participación en cartera en participaciones de Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A. (actualmente denominada Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A.), dando lugar a una pérdida de 12.631 miles de euros, recogida dentro del epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

En el ejercicio 2020 se recoge un resultado por enajenación de instrumentos financieros por importe de 175 miles de euros derivados de la liquidación de la participación en la Sociedad Suances Inversiones Biotech y una pérdida de 1.659 euros derivada del deterioro del crédito de la Sociedad Residences Turist Isly, S.A.

ACTIVOS- IBERVALLES + PARTICIPADAS



Calle Basauri 6, Madrid
Oficinas
SBA: 2.546 m²



Avenida Bruselas 7, Madrid
Oficinas
SBA: 6.358 m²



Calle Valentín Beato 22, Madrid
Oficinas
SBA: 4.065 m²



Avenida Fuencarral 98, Madrid
Oficinas
SBA: 3.135 m²



Suelo Valdelacasa, Madrid
Suelo
SBA: 6.317 m²



Paseo de la Castellana 220 Madrid
Hotelero
SBA: 10.135 m²



Padre Damian 41 Madrid
Residencial
SBA: 198 m²



Suelo Dueñas Palencia
Suelo
Sup: 184.194 m²



Padre Francisco Suarez 2, Valladolid
Oficinas y locales
SBA: 5.035 m²



Local Independencia Valladolid
Local comercial
SBA: 1.428 m²



Porto Pi 8, Palma de Mallorca
Oficinas
SBA: 6.418 m²

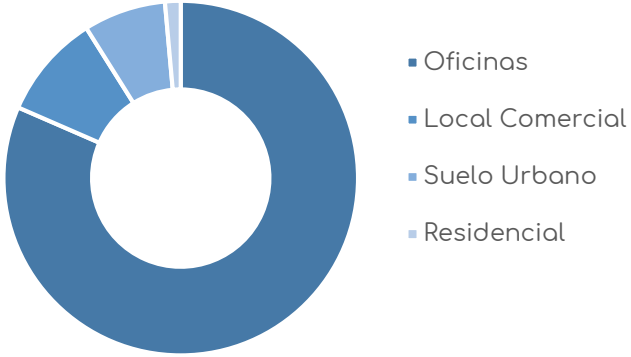


Alexandre Herculano 50 Lisboa
Oficinas
SBA: 10.594 m²



DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA E INVERSIONES INMOBILIARIAS

Distribución de activo por categoría



Cartera inmobiliaria de

Edificios	Ubicación	Tipología	Valor Mercado
Edificio Duero	Madrid	Oficinas	5.880
Edificio Bruselas	Alcobendas	Oficinas	18.968
Edificio Fuencarral	Alcobendas	Oficinas	8.944
Edificio Valentín Beato	Madrid	Oficina	8.193
Reina Constanza	Palma de Mallorca	Oficinas	17.225
Local Fco. Suarez	Valladolid	Oficinas y locales	5.258
Local Independencia	Valladolid	Local Comercial	1.669
Suelo Valdelacasa	Alcobendas	Suelo Urbano	4.184
Piso Padre Damian nº 41	Madrid	Residencial	1.037
Suelo rústico Dueñas	Palencia	Suelo urbaniz.	1.269
		TOTAL	**72.627**

Cartera inmobiliaria de participadas e inversiones inmobiliarias

Edificios	Ubicación	Sociedad	Valor Mercado
Edificio AH50	Lisboa Portugal	Imotur F. Esp.Inves.Inm.	57.296
Hotel VC Plaza Castilla	Madrid	VC Plaza Castilla	45.336
		TOTAL	**102.632**
Empresa	**Mercado**	**tipo**	**Valor Mercado**
Almagro Capital	BME Growth	SOCIMI	22.058
Arima Real Estate Socimi	Mercado Continuo	SOCIMI	6.293
		TOTAL	**28.351**



Valoración

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
IBERVALLES SOCIMI, S.A.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía. Asimismo, **se trata de una metodología comúnmente aceptada en la comunidad de negocios del sector inmobiliario**.

El triple NAV se basa en el cálculo del valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

AJUSTE A VALOR DE MERCADO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Para la determinación del valor de mercado de los activos se ha utilizado como referencia la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Ibervalles Socimi y participadas - **INFORMES DE VALORACIÓN DE ACTIVOS realizados por GLOVAL VALUATION a fecha 31 de diciembre de 2021.** Los ajustes por el valor de mercado de la deuda se realizan tras análisis de los préstamos vigentes a fecha de valoración.

AJUSTES FISCALES

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario (como consecuencia de la aplicación del impuesto sobre sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración.

El efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, se ha estimado aplicando el tipo de gravamen general del 25%.

Además, en el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Este tributo está unido al incremento de valor del terreno en los activos inmobiliarios, y será objeto de liquidación en el momento en que se transmitan los mismos.

OTROS AJUSTES

La metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar dichos activos, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realizará un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria.

También serán objeto de ajuste los acuerdos de socios con influencia en la valoración de las acciones de la sociedad o cualquier hecho posterior a la valoración Otros ajustes como consecuencia de hechos posteriores a la fecha de valoración y previos a la fecha de emisión de este informe, con impacto en la valoración de la sociedad.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango min	rango med	rango max
Patrimonio Neto Individual atribuible a IBERVALLES al 31/12/2021	**109.193**	**109.193**	**109.193**
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de IBERVALLES	23.328	26.959	30.590
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	68.996	72.627	76.258
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-45.668	-45.668	-45.668
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo	5.639	9.455	14.283
(+) Valor razonable empresas del grupo	59.969	63.785	68.613
(-) VNC de las participaciones	-54.330	-54.330	-54.330
1.3) (+) Plusvalias latentes de inversiones financieras	-535	220	339
(+) Valor razonable Arima Real Estate Socimi, SA	5.538	6.293	6.412
(-) VNC de Arima Real Estate Socimi, SA	-6.073	-6.073	-6.073
1.4) (-) Ajuste deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	**-978**	**-978**	**-978**
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	**-602**	**-602**	**-602**
3.1) (-)Ajuste por costes de estructura	**-3.782**	**-3.782**	**-3.782**
Valor patrimonio ajustado antes de Hechos Posteriores	**132.263**	**140.466**	**149.044**
3.2) (+/-) Compra VC Plaza Castilla, S.L.	**0**	**0**	**0**
3.3) (+/-) Compra participación adicional de 0,90% de Almagro Capital	**-33**	**37**	**150**
(+) Valor mercado Almagro Capital	**852**	**923**	**1035**
(-) VNC de las participadas (0,90%)	**-886**	**-886**	**-886**
Valor patrimonio ajustado incluidos Hechos Posteriores	**132.229**	**140.502**	**149.194**
Valor por acción (nº de acciones 26.674.359)	**4,96**	**5,27**	**5,59**

1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Ibervalles Socimi, S.A.

Las plusvalías latentes en la cartera de activos surgen como la diferencia entre el valor de mercado de los mismos y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad. La plusvalía latente media surgida asciende al importe de 26.959 miles de euros. Se han considerado rangos razonables de valor de mercado (+/- 5%).

1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas

Las plusvalías latentes en la cartera de inversiones en empresas del grupo y asociadas surgen como la diferencia entre el valor de mercado de las mismas según análisis realizado y adjunto en anexos y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad a fecha de valoración, según el siguiente detalle:

% DIRECTA	SOCIEDAD	Coste Bruto Particip	Provisión Cartera	VTC al 31/12/2021	VM	VM (%)
100,00%	Residences Turist Isly, S.A.	26	--	26	--	--
74,00%(*)	Imotur FEII	34.049	--	34.049	56.388	41.726,99
21,49%(**)	Almagro Capital Socimi, S.A.	20.255	--	20.255	102.642	22.057,86
	TOTAL	**54.330**	**--**	**54.330**	**159.030,25**	**63.784,84**

(**) Valorada según metodología Triple NNNAV.
(**) No se incluye el 0,90 % adquirido hasta mayo de 2022 e informado en hechos posteriores a la fecha de valor.

Para el cálculo de los rangos máximo y mínimo se ha considerado, para la participación en Imotur una variación en el valor de activo inmobiliario de +/- 5 %, mientras que el rango máximo y mínimo de la participación en Almagro Capital, se ha obtenido como su valor NAV publicado a fecha 31.12.2021 y su cotización mínima hasta la fecha de emisión del presente informe, respectivamente.



CARTERA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DE IBERVALLES SOCIMI, S.A.

Edificios	Ubicación	Tipología	Valor mercado 2021
Edificio Duero	Madrid	Oficinas	5.880
Edificio Bruselas	Alcobendas	Oficinas	18.968
Edificio Fuencarral	Alcobendas	Oficinas	8.944
Edificio Valentín Beato	Madrid	Oficina	8.193
Reina Constanza	Palma de Mallorca	Oficinas	17.225
Local Fco. Suarez	Valladolid	Oficinas y locales	5.258
Local Independencia	Valladolid	Local Comercial	1.669
Suelo Valdelacasa	Alcobendas	Suelo Urbano	4.184
Piso Padre Damian nº 41	Madrid	Residencial	1.037
Suelo rústico Dueñas	Palencia	Suelo urbanizable	1.269
		TOTAL	**72.627**

Cartera inmobiliaria de ibv

CARTERA DE ACTIVOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS DE SOCIEDADES PARTICIPADAS IBERVALLES SOCIMI, S.A.

Edificios	Ubicación	Sociedad	Valor mercado 2021
Edificio AH50	Lisboa, Portugal	Imotur Fundo Esp. Inves.Inm.	57.296
Almagro Capital Socimi (1)	Madrid	Almagro Capital	22.058
Hotel VC Plaza Castilla	Madrid	VC Plaza Castilla	45.336
Arima Real Estate Socimi (2)	Madrid	Arima Real Estate Socimi	6.293
		TOTAL	**130.983**
(1) valor cotización 20/04/2022: 1,31€/acción			
(2) valor cotización 20/04/2022: 9,50€/acción			

Cartera inmobiliaria de participadas e inversiones inmobiliarias

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango min	rango med	rango max
Patrimonio Neto Individual atribuible a IBERVALLES al 31/12/2021	**109.193**	**109.193**	**109.193**
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de IBERVALLES	23.328	26.959	30.590
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	68.996	72.627	76.258
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-45.668	-45.668	-45.668
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo	5.639	9.455	14.283
(+) Valor razonable empresas del grupo	59.969	63.785	68.613
(-) VNC de las participaciones	-54.330	-54.330	-54.330
1.3) (+) Plusvalias latentes de inversiones financieras	-535	220	339
(+) Valor razonable Arima Real Estate Socimi, SA	5.538	6.293	6.412
(-) VNC de Arima Real Estate Socimi, SA	-6.073	-6.073	-6.073
1.4) (-) Ajuste deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	-978	-978	-978
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-602	-602	-602
3.1) (-)Ajuste por costes de estructura	-3.782	-3.782	-3.782
Valor patrimonio ajustado antes de Hechos Posteriores	**132.263**	**140.466**	**149.044**
3.2) (+/-) Compra VC Plaza Castilla, S.L.	0	0	0
3.3) (+/-) Compra participación adicional de 0,90% de Almagro Capital	-33	37	150
(+) Valor mercado Almagro Capital	852	923	1035
(-) VNC de las participadas (0,90%)	-886	-886	-886
Valor patrimonio ajustado incluidos Hechos Posteriores	**132.229**	**140.502**	**149.194**
Valor por acción (nº de acciones 26.674.359)	**4,96**	**5,27**	**5,59**

1.3) (+) Plusvalías latentes de inversiones financieras

Las plusvalías latentes en la cartera de inversiones financieras surgen como la diferencia entre el valor de mercado de las mismas según análisis realizado y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad a fecha de valoración. Arima Real Estate Socimi cotiza actualmente y tiene un volumen de negociación y nivel de liquidez suficientemente representativo como para considerar su valor de mercado (cotización 20.04.2022 : 9,50 €/acción). Para el cálculo de los rangos máximo y mínimo se ha considerado la cotización máxima y mínima (8,36 – 9,68 €/acción), respectivamente, desde 31.12.2021 hasta la fecha de emisión del presente informe.

1.4) (-) Ajuste por deuda financiera

Dentro del epígrafe de Deudas, se recogen deudas con entidades de crédito a largo plazo por importe de 42.620 miles euros y de 1.533 miles de euro a corto plazo.

Las deudas con entidades de crédito están registradas a coste amortizado, por lo que la diferencia con el nominal pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 se corresponde con el efecto del coste amortizado.

Tras el análisis llevado a cabo de los préstamos, consideramos que no hay diferencia significativa con el valor en libros, y por tanto, asumimos que el valor contable de los mismos es equivalente al valor de mercado.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango min	rango med	rango max
Patrimonio Neto Individual atribuible a IBERVALLES al 31/12/2021	**109.193**	**109.193**	**109.193**
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de IBERVALLES	23.328	26.959	30.590
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	68.996	72.627	76.258
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-45.668	-45.668	-45.668
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo	5.639	9.455	14.283
(+) Valor razonable empresas del grupo	59.969	63.785	68.613
(-) VNC de las participaciones	-54.330	-54.330	-54.330
1.3) (+) Plusvalias latentes de inversiones financieras	-535	220	339
(+) Valor razonable Arima Real Estate Socimi, SA	5.538	6.293	6.412
(-) VNC de Arima Real Estate Socimi, SA	-6.073	-6.073	-6.073
1.4) (-) Ajuste deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	-978	-978	-978
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-602	-602	-602
3.1) (-)Ajuste por costes de estructura	-3.782	-3.782	-3.782
Valor patrimonio ajustado antes de Hechos Posteriores	**132.263**	**140.466**	**149.044**
3.2) (+/-) Compra VC Plaza Castilla, S.L.	0	0	0
3.3) (+/-) Compra participación adicional de 0,90% de Almagro Capital	-33	37	150
(+) Valor mercado Almagro Capital	852	923	1035
(-) VNC de las participadas (0,90%)	-886	-886	-886
Valor patrimonio ajustado incluidos Hechos Posteriores	**132.229**	**140.502**	**149.194**
Valor por acción (nº de acciones 26.674.359)	**4,96**	**5,27**	**5,59**

2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido

El 25 de septiembre de 2020 la Compañía acordó optar por la aplicación del régimen especial previsto para las SOCIMI, comunicando en dicha fecha a la Agencia Tributaria, por tanto, el efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, al tratarse de una SOCIMI, no dará lugar al reconocimiento de ningún activo o pasivo por impuesto diferido que se haya podido generar a partir del momento en que entra en vigor el régimen SOCIMI con una tasa impositiva de 0%.

A partir de las cuentas consolidadas de Ibervalles hasta fecha 25/septiembre 2020 y según valoración realizada a la fecha, había generado plusvalías latentes de -1.731 miles de euros.

Impuestos diferidos plusvalía part. Financ. "Almagro"	-291
Impuestos diferidos minusvalía part. Financ. "Árima"	46
Impuestos diferidos plusvalía Inmuebles Ibervalles S.A.	-1.487
Total generados hasta 25.09.2020	-1.731

Atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, y considerando una rotación media de activos cada 8 años, momento en que se activarían impuestos, se realiza una actualización a tasa de descuento equivalente al riesgo de la cartera inmobiliaria.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango min	rango med	rango max
Patrimonio Neto Individual atribuible a IBERVALLES al 31/12/2021	**109.193**	**109.193**	**109.193**
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de IBERVALLES	23.328	26.959	30.590
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	68.996	72.627	76.258
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-45.668	-45.668	-45.668
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo	5.639	9.455	14.283
(+) Valor razonable empresas del grupo	59.969	63.785	68.613
(-) VNC de las participaciones	-54.330	-54.330	-54.330
1.3) (+) Plusvalias latentes de inversiones financieras	-535	220	339
(+) Valor razonable Arima Real Estate Socimi, SA	5.538	6.293	6.412
(-) VNC de Arima Real Estate Socimi, SA	-6.073	-6.073	-6.073
1.4) (-) Ajuste deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	-978	-978	-978
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-602	-602	-602
3.1) (-)Ajuste por costes de estructura	-3.782	-3.782	-3.782
Valor patrimonio ajustado antes de Hechos Posteriores	**132.263**	**140.466**	**149.044**
3.2) (+/-) Compra VC Plaza Castilla, S.L.	0	0	0
3.3) (+/-) Compra participación adicional de 0,90% de Almagro Capital	-33	37	150
(+) Valor mercado Almagro Capital	852	923	1035
(-) VNC de las participadas (0,90%)	-886	-886	-886
Valor patrimonio ajustado incluidos Hechos Posteriores	**132.229**	**140.502**	**149.194**
Valor por acción (nº de acciones 26.674.359)	**4,96**	**5,27**	**5,59**

2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)

La determinación del impuesto se ha realizado siguiendo los criterios definidos por la Ley Reguladora de Haciendas Locales y los ayuntamientos sobre los que se encuentran los inmuebles, que está basado en la determinación de la plusvalía (base imponible), por aplicación de unos coeficientes en función de la fecha de adquisición de los terrenos, respecto del valor catastral. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar el método objetivo según RD 26/2021, para lo cual a la base imponible (calculada aplicando los coeficientes según el art.107 al valor catastral del suelo) y aplicará el tipo de gravamen correspondiente según la localidad. El IIVTNU aplicable en la hipótesis de transmisión de los inmuebles ascendería a **1.066 miles de Euros.**

Atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, y considerando una rotación media de activos cada 8 años, momento en que se activarían impuestos, se realiza una actualización a tasa de descuento equivalente al riesgo de la cartera inmobiliaria.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango min	rango med	rango max
Patrimonio Neto Individual atribuible a IBERVALLES al 31/12/2021	**109.193**	**109.193**	**109.193**
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de IBERVALLES	23.328	26.959	30.590
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	68.996	72.627	76.258
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-45.668	-45.668	-45.668
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo	5.639	9.455	14.283
(+) Valor razonable empresas del grupo	59.969	63.785	68.613
(-) VNC de las participaciones	-54.330	-54.330	-54.330
1.3) (+) Plusvalias latentes de inversiones financieras	-535	220	339
(+) Valor razonable Arima Real Estate Socimi, SA	5.538	6.293	6.412
(-) VNC de Arima Real Estate Socimi, SA	-6.073	-6.073	-6.073
1.4) (-) Ajuste deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	-978	-978	-978
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-602	-602	-602
3.1) (-)Ajuste por costes de estructura	-3.782	-3.782	-3.782
Valor patrimonio ajustado antes de Hechos Posteriores	**132.263**	**140.466**	**149.044**
3.2) (+/-) Compra VC Plaza Castilla, S.L.	0	0	0
3.3) (+/-) Compra participación adicional de 0,90% de Almagro Capital	-33	37	150
(+) Valor mercado Almagro Capital	852	923	1035
(-) VNC de las participadas (0,90%)	-886	-886	-886
Valor patrimonio ajustado incluidos Hechos Posteriores	**132.229**	**140.502**	**149.194**
Valor por acción (nº de acciones 26.674.359)	**4,96**	**5,27**	**5,59**

3.1) (-)Ajuste por costes de estructura

Asumimos la hipótesis de empresa en funcionamiento, considerando la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar la cartera, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realiza un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria. Atendiendo al carácter de la valoración se contempla un coste de estructura de mantenimiento (inferior al actualmente existente en la empresa, con una política de crecimiento).

Dichos costes han sido estimados considerando los gastos vinculados a su mantenimiento en BME Growth (Asesor registrado, entidad agente, Proveedor de liquidez, entidad de pago, Fee anual de BME, Auditoría anual y valoración de activos.), así como un salarios de dirección y estructura, habiéndose normalizado en 225 miles de euros anuales, acordes con el volumen GAV de activos actual y que se han proyectado y descontado durante un período de diez años al riesgo de la cartera inmobiliaria.

Año	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Coste de estructura	225	228	232	235	239	242	246	250	253	257
VT estructura										4.360

Tasa descuento	
WACC	7,40%
VAN Costes de estructura (miles €)	3.782



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango min	rango med	rango max
Patrimonio Neto Individual atribuible a IBERVALLES al 31/12/2021	**109.193**	**109.193**	**109.193**
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de IBERVALLES	23.328	26.959	30.590
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	68.996	72.627	76.258
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-45.668	-45.668	-45.668
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo	5.639	9.455	14.283
(+) Valor razonable empresas del grupo	59.969	63.785	68.613
(-) VNC de las participaciones	-54.330	-54.330	-54.330
1.3) (+) Plusvalias latentes de inversiones financieras	-535	220	339
(+) Valor razonable Arima Real Estate Socimi, SA	5.538	6.293	6.412
(-) VNC de Arima Real Estate Socimi, SA	-6.073	-6.073	-6.073
1.4) (-) Ajuste deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	-978	-978	-978
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-602	-602	-602
3.1) (-)Ajuste por costes de estructura	-3.782	-3.782	-3.782
Valor patrimonio ajustado antes de Hechos Posteriores	**132.263**	**140.466**	**149.044**
3.2) (+/-) Compra VC Plaza Castilla, S.L.	0	0	0
3.3) (+/-) Compra participación adicional de 0,90% de Almagro Capital	-33	37	150
(+) Valor mercado Almagro Capital	852	923	1035
(-) VNC de las participadas (0,90%)	-886	-886	-886
Valor patrimonio ajustado incluidos Hechos Posteriores	**132.229**	**140.502**	**149.194**
Valor por acción (nº de acciones 26.674.359)	**4,96**	**5,27**	**5,59**

3.2) Ajuste por compra VC Plaza Castilla, S.l.

Con fecha 31 de enero de 2022, la Sociedad Ibervalles Socimi, S.A. adquiere mediante escritura pública del 100% la sociedad VC Plaza de Castilla, S.l. por un importe total de 27.528 miles de €. Dicha Sociedad es propietaria del Hotel Via Castellana.

Consideramos que la operación se ajusta a mercado y que por tanto, el valor de mercado a la fecha de valoración de la Sociedad no ha variado respecto del valor realizado el 31 de enero de 2022.

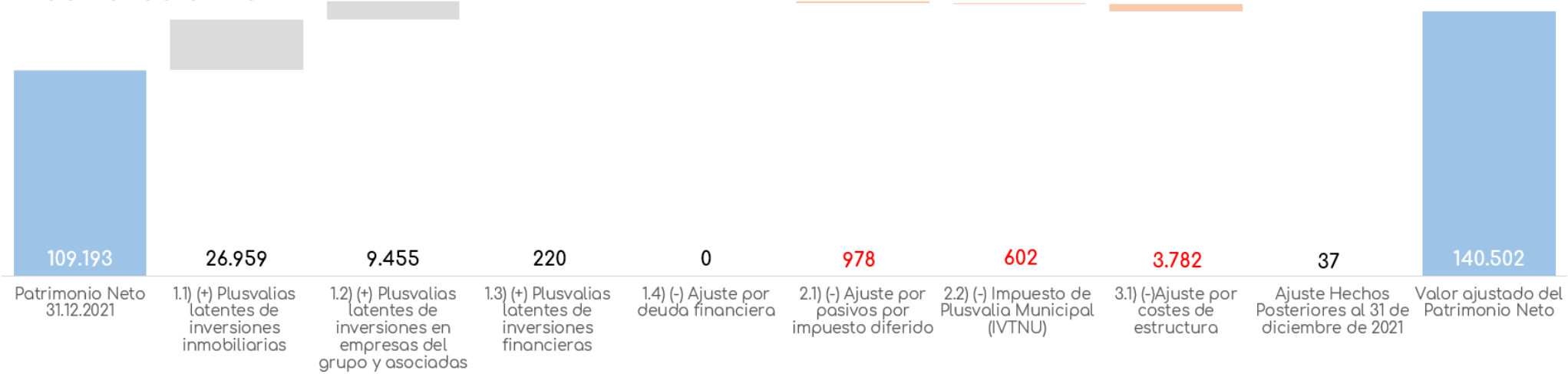
3.3) Ajuste por compra del 0,90% del capital social de la Sociedad Almagro Capital SOCIMI, S.A..

Entre las fechas 03 de enero de 2022 y 05 de mayo de 2022 se producen 34 operaciones de adquisición de 704.406 acciones representativas del 0,90 % de participación en la sociedad dependiente Almagro Capital Socimi, S.A. a un precio unitario medio de 1,26 €. Tras dicha adquisición la participación de Ibervalles en Almagro Capital es del 22,39% del capital de la Sociedad.

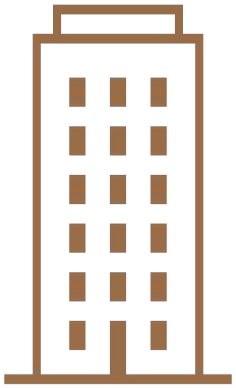
Debido al volumen de operaciones habidas sobre las acciones de la Sociedad Almagro Capital SOCIMI, SA consideramos que la acción de la Sociedad es líquida y tomamos como referente del valor de mercado, el precio actual de cotización de la acción que asciende a 1,31 €. El rango mínimo (precio mínimo) y el rango máximo el NAV publicado por Almagro a 31 de diciembre de 2021.



CONCLUSIONES



PRINCIPALES MAGNITUDES CARTERA IBERVALLES



GAV 175 MM€ IBERVALLES + participadas

Superficie construida total +50.000 m²

WACC ponderado 7,40 %

Ingresos por alquileres consolidado 5,8 MM€

NOI estimado 4,0 MM €

NOI potencial 2022 5,2 MM €

NOI potencial 2024 9,1 MM €

Atendiendo a la metodología del Triple NAV, y teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado del Patrimonio Neto de Ibervalles Socimi, **oscila entre 132.229 y 149.194 miles de euros, siendo el valor medio**

140.502.00 euros

(ciento cuarenta millones quinientos dos mil euros)

Teniendo en cuenta el número actual de acciones de la sociedad se de deduce un rango de valor de:

4,96 - 5,59 euros por acción

DISCLAIMER

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL CONSULTING

GLOVAL VALUTATION, S.A., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización de GLOVAL CONSULTING

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoria de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

GLOVAL
CONSULTING

Calle Eucalipto, 33
28016 Madrid
T. +34 915 613 388
gloval.es

ANEXO VIII Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE IBERVALLES SOCIMI, S.A.

1.- INTRODUCCIÓN

IBERVALLES SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (Socimi) liderada por un equipo gestor con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial cuya actividad principal consiste en la compra y gestión de inmuebles con potencial de generación de valor añadido. Su domicilio social está situado en la Avenida de Bruselas nº7, 28108, Alcobendas y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación de Embalajes Ligno como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 25 de septiembre de 1965 con domicilio social en la Rambla San Sebastián, número 43, Santa Coloma de Gramenet, Barcelona. La constitución de la sociedad consta en escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona D. Diego Pombo Somoza, como sustituto y para el protocolo de D. Jose Vall Serrano, con número de protocolo 3.627, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508 . El objeto social de la Sociedad a fecha de constitución era la fabricación y venta de cajas y embalajes de papel-cartón y manipulados. Cambió su denominación social por la actual mediante acuerdo adoptado en fecha 18 de noviembre de 1986, elevándose a público ese mismo día mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Juan Carlos Caballería Gómez, para su protocolo nº 5.578, tal y como consta transcrito en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8891 General, 7750 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 46, de la Hoja 84.784, inscripción primera del traslado.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

De conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, IBERVALLES tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

2.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

Junta General de Accionistas de IBERVALLES

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

El funcionamiento interno de la Junta, así como sus funciones y competencias, se encuentran regulados en los Estatutos Sociales.

Consejo de Administración de IBERVALLES

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Determinación de las políticas y estrategias generales de la Compañía;
- Aprobación y supervisión de las polítiticas de control de riesgos y gobierno interno;
- La supervisión, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias;
- Garantizar la integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el control financiero y operativo y el cumplimiento de la legislación aplicable;

- Supervisar el efectivo funcionamiento de las facultades delegadas en determinados miembros del Consejo de Administración, así como del equipo directivo;
- Constituir y supervisar la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con facultades de supervisión, consutivas y de asesoramiento en las materias de su competencia

A la fecha de elaboración de este informe, el Consejo de Administación tiene delegadas sus facultades que no son legal o estatutariamente indelegables en tres consejeros delegados. Asimismo tiene constituidas las comisiones de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

Los nombres de los consejeros delegados de la sociedad y los miembros de las comisiones son los siguientes:

Consejeros delegados
- D. José Miguel Isidro Rincón
- D. Fernando Isidro Rincón
- D. Enrique Isidro Rincón

Miembros de la Comisión de Auditoría y Control
- D. Luís Escaño Román (Presidente)
- D. Ricardo de Guindos Latorre
- D. Fernando Posadas Moyano
- D. Fernando José Sánchez-Girón González
- Dª Esther Mosquera Isidro

Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- D. Ricardo de Guindos Latorre (Presidente)
- D. Luís Escaño Román
- D. Jesús Palencia Isidro
- Dª Beatriz Isidro Rincón

Áreas Operativas

La actividad operativa de la sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la evaluación y la ejecución de oportunidades de inversión o desinversión y la reforma de inmuebles su adaptación a los objetivos estratégicos de Ibervalles.

La actividad operativa es responsabilidad del equipo gestor de Ibervalles, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario.

La sociedad cuenta con un Director General al que reportan un Director de Inversiones, un Director de Asset Management y un Director Técnico

Áreas de soporte

Las áreas financiera, de reporting y control, administración, asesoría jurídica, sistemas y recursos humanos se encuentran externalizadas y contratadas con la sociedad IRG10 Servicios Corporativos, S.L. (IRG10)

En el área de administración, IRG10 lleva a cabo la contabilidad, gestiona la tesorería y presenta los impuestos de la Ibervalles y prepara las Cuentas Anuales individuales e información financiera semestral de Ibervalles. Presta asimismo asesoramiento fiscal y contable a Ibervalles

IRG10 lleva a cabo labores de análisis y obtención de financiación para la cartera inmobiliara de Ibvervalles y sus futuras inversiones, así como para su financiación corporativa

En el área jurídica, IRG10 asesora a Ibervalles en aspectos mercantiles y regulatorios, principalmente. Asimismo, identifica los riesgos relacionados con la cotización en BME Growth, analiza y publica los hechos relevantes y gestiona la secretaría del Consejo de Administración.

El área de reporting y control está a cargo de la elaboración y seguimiento de la información de gestión de la Sociedad

3.- MODELO DE CONTROL INTERNO

El modelo de Control Interno definido por Ibervalles se estructura de la siguiente manera:

- Identificación de las diferentes áreas y negocios de la organización;
- Identificación procesos clave;
- Identificación riesgos en cada proceso/actividad;
- Evaluación de los riesgos significativos;
- Establecimiento de medidas de control y seguimiento del cumplimiento de los controles;

La Sociedad tiene como área principal de negocio la inversión, arrendamiento y posterior rotación de inmuebles de ofincinas

Los procesos clave que el equipo gestor Ibervalles ha identificado son:

- Inversión y venta de inmuebles,
- Gestión y operación de los activos inmobiliarios,
- Financiación de los activos inmobiliarios
- La cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal

A continuación se describen los riesgos principales asociados a los procesos clave:

- **Riesgo regulatorio y político**: riesgos derivados de cambios normativos e incertidumbre política que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad

- **Riesgos asociados al sector inmobiliario**: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad
- **Riesgo asociado a la situación macroeconómica**: entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión), altas tasas de inflación y desempleo elevadas pueden afectar a la demanda de oficinas
- **Riesgo fiscal**: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos financieros** (liquidez, crédito y tipos de interés): esta categoría de riesgos está relacionada con el nivel de endeudamiento, la disponibilidad de recursos de financiación en tiempo para llevar a cabo el plan estratégico, la evolución de los tipos de interés así como con la eventual falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para atender al servicio de la deuda.
- **Riesgo del modelo de negocio**: el modelo de negocio está basado en la puesta en valor y reposicionamiento de los inmuebles adquiridos mediante la generación de rentas de mercado acordes con su reposicionamiento. Las expectativas futuras de generación de rentas en las que se basa el análisis de cada adquisición podría no materializarse en el futuro.

Los riesgos significativos son analizados, controlados y seguidos, dependiendo de su naturaleza, por distintos órganos de gestión de la sociedad:

Las inversiones y desinversiones de inmuebles, junto con los riesgos de negocio y financieros y de incumplimiento asociados a las mismas, son analizadas en el **Comité de Inversiones**, quien decide, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevarlas a cabo. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación. El comité está compuesto por los 3 consejeros delegados ejecutivos de Ibevalles, y por el Consejero Director General, por el Director de Inversiones, y, en su caso, por el Director Técnico, quien se incorpora al comité cuando se proponen actuaciones en los inmuebles. El comité se reúne con periodidicidad mensual.

La gestión y operación de los activos inmobiliarios, la financiación corporativa y el cumplimiento de normativa, así como los riesgos de operaciones, financieros y de incumplimiento, se supervisan en el **Comité Ejecutivo**. El comité aprueba la estrategia de gestión de cada inmueble y supervisa su ejecución. Adicionalmente el comité revisa, con una periodidicidad mínima mensual, los estados financieros de cada unidad de negocio, los estados financieros individuales y consolidados de la sociedad así como la previsión de los mismos y de la posición financiera del grupo a 12 meses, analizado las desviaciones presupuestarias y acordando la adopción de medidas correctoras en su caso. El comité lleva a cabo, asimismo, un seguimiento del cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal aplicables, especialmente en lo que respecta a la regulación de la Socimi.

El Comité Ejecutivo propone al Consejo de Administración, entre otros, ampliaciones y reducciónes de capital, suscirpción de pasivos financieros, así como la aprobación de las cuentas anuales y los estados financieros intermedios y de los presupuestos de la Sociedad. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad. El comité está compuesto por los tres consejeros delegados ejecutivos de Ibevalles, por el Consejero Director General de Ibervalles y por el Director Financiero de Ibervalles. El comité se reúne con periodidicidad mínima mensual.

El Consejo de Administración de Ibervalles constituyó en 2019 con carácter permanente una **Comisión de Auditoría y Control**, con carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación que se regula en el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control. La Comisión de Auditoría y Control se compone de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La Presidencia de la Comisión de Auditoría y Control recae sobre un consejero independiente y, al menos, uno de los consejeros independientes será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad o auditoría o en ambas. Los nombres de los miembros de esta comisión se mencionan en el apartado 2 anterior.

La Comisión de Auditoría y Control se reune con periodicidad mínima trimestral y entre sus atribuciones se encuentran:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo (en particular el Sistema de Control Interno de la Información financiera, "SCIIF"), incluidos los fiscales. A tales efectos, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas.
- Evaluar la independencia de los auditores de cuentas.
- En relación con los sistemas de información y control interno:
    - Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
    - Velar porque el Consejo de Administración presente las cuentas anuales a la Junta General de accionistas sin limitaciones ni salvedades y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.
    - Revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo de Administración, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua.
    - Supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales, los códigos internos de conducta y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad.

4.- COMUNICACIONES AL MERCADO

4.1 Preparación de la información financiera

En la elaboración de la información financiera, el departamento financiero aplica las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), teniéndose en cuenta dichas éstas en el proceso de revisión y aprobación de dicha información cuando es remitida al mercado. La información financiera es supervisada por la Comisión de Auditoría con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración

4.2 Comunicación al mercado

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes y las comunicaciones de Otra Información Relevante que de acuerdo con la Circular 6/2018 de BME Growth, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth , se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que pudiera ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
- Visto bueno de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.
- Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa listada en BME Growth, la Sociedad dispone de una estructura y sistema que le permite llevar un adecuado control de la información financiera así como de su comunicación.

5.- Asesores externos y expertos independientes

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (auditoría de Cuentas Anuales y revisión limitada de información intermedia): Price Waterhouse Coopers, S.L.
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con el objeto de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Asesor Registrado BME Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para la el cumplimiento de la normativa de BME Growth.