



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

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses finalizado al
al 30 de junio de 2022



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Párrafos de énfasis

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



Adicionalmente, llamamos la atención sobre la nota 1.3 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se describe la ratificación por la Junta General de Accionistas del hecho relevante aprobado el 19 de junio de 2019, iniciando la Sociedad dominante una nueva etapa de generación de liquidez para sus accionistas. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

28 de julio de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/06458
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

Índice

	Página
Balance intermedio resumido consolidado	3-4
Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada	5
Estado del resultado global intermedio resumido consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado	7
Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados	9 – 33



Balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	30 junio 2022	31 diciembre 2021
Activos no corrientes		66.076	64.374
Inmovilizado material		30	32
Inversiones inmobiliarias	3	65.831	64.144
Inversiones financieras a largo plazo	4	215	198
Activos corrientes		3.991	5.895
Anticipos a proveedores	4	77	60
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		414	394
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	149	155
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	265	239
Periodificaciones a corto plazo		51	49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4, 5	3.449	5.392
Total Activos		70.067	70.269

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

**Balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	30 junio 2022	31 diciembre 2021
Patrimonio neto		46.162	46.368
Capital social	6	18.049	18.049
Prima de emisión	6	16.440	17.280
Acciones y participaciones en patrimonio propias	6	(578)	(684)
Resultados acumulados	6	12.251	11.723
Pasivos no corrientes		22.483	22.095
Deudas a largo plazo		22.483	22.095
Deudas con entidades de crédito	4,8	22.159	21.758
Otros pasivos financieros	4	324	337
Pasivos corrientes		1.422	1.806
Deudas a corto plazo		769	662
Deudas con entidades de crédito	4,8	769	662
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		653	1.144
Proveedores	4	471	733
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4,12	19	220
Remuneraciones pendientes de pago	4	11	23
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	123	55
Anticipos de clientes	4	29	113
Total Patrimonio neto y pasivos		70.067	70.269

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2021

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	Nota	30 junio 2022	30 junio 2021
Ingresos brutos de arrendamiento		968	905
Otros ingresos de explotación		12	14
Gastos de personal	10b	(234)	(226)
Otros gastos de explotación	10b	(902)	(1.028)
Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3,10a	1.628	49
Resultado operativo		1.472	(286)
Resultado financiero	10c	(227)	(252)
Resultado antes de impuestos		1.245	(538)
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas		1.245	(538)
		-	-
Ganancias / Pérdidas por acción básicas y diluidas (Euro)	6	0,35	(0,15)

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	30 junio 2022	30 junio 2021
Resultado del periodo		1.245	(538)
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del periodo		1.245	(538)
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		1.245	(538)

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2021**

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2021	18.049	20.605	(518)	11.722	49.858
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	(538)	(538)
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(828)	-	-	(828)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(10)	-	(10)
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	12	12
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2021	18.049	19.777	(528)	11.196	48.494
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2022	18.049	17.280	(684)	11.723	46.368
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	1.245	1.245
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(840)	-	-	(840)
Reparto de dividendos	-	-	-	(662)	(662)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	106	-	106
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	(55)	(55)
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022	18.049	16.440	(578)	12.251	46.162

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	30 junio 2022	30 junio 2021
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(774)	459
Resultado del periodo		1.245	(538)
Total ajustes del resultado:		(2.019)	997
Ajustes del resultado:		(1.422)	259
- Variación patrimonio por ventas de acciones propias		(55)	12
- Pérdida (Bº) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3	(1.628)	(49)
- Correcciones valorativas de deterioro		32	44
- Amortización de inmovilizado material		2	-
- Gastos financieros	10d	227	252
Cambios en el capital corriente:		(597)	738
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(100)	(17)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(497)	755
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(60)	118
- Pagos por inmovilizado material		-	-
- Pagos por inversiones inmobiliarias		(1.540)	(810)
- Cobros por ventas de inversiones inmobiliarias	3	1.480	928
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.109)	717
- Adquisición / Enajenación de acciones propias	6	106	(10)
- Devolución de Prima de emisión	6	(840)	(828)
- Reparto de dividendos	6	(662)	-
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	8	1.179	2.362
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	8	(892)	(807)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		(1.943)	1.294
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	5.392	3.664
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	3.449	4.958

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



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

1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión de las SOCIMIs.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.



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

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

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

La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, por lo que los requerimientos anteriormente explicados se calcularán sobre las cifras consolidadas del Grupo.

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

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.



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

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

A 30 de junio de 2022, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2022.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos. Este impuesto tendrá la consideración de pasivo por el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 30 de junio de 2022, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo"). No se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2021.

1.2. Contrato de Gestión

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

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

- 1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas



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

encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;

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



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

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

El success fee estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y el nuevo success fee está vigente desde su modificación desde el 1 de enero de 2019 como está descrito en la Nota 1.3.

- d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la sociedad Dominante deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la sociedad; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.
- e) **Duración del Contrato de Gestión.** El Contrato de Gestión estará sujeto a un período inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos de tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad Dominante o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad Dominante por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad Dominante aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

1.3. Adenda al Contrato de Gestión

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

1. A partir del 1 de enero de 2019, la comisión de éxito pasó a calcularse como el 16% más iva del importe distribuible del año en curso (como está definido en la adenda) (la "**nueva comisión de éxito**"). La nueva comisión de éxito será pagadera sólo si se consigue un Hurdle Rate anual del 6% y está basado en un mecanismo de catch-up. La comisión de éxito está sujeta a un mecanismo de high water mark, el cual está reflejado en las definiciones y fórmulas de la adenda.
2. El importe distribuible del año en curso se deriva, entre otros, del incremento anual del precio de la acción de la Sociedad, que será la diferencia entre el precio medio ponderado de la acción de la Sociedad de las últimas 90 sesiones bursátiles del ejercicio, pero no menos de 15,7 euros por acción, ajustado por dividendos, otras distribuciones y ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio correspondiente.
3. La comisión de éxito se pagará en acciones de la Sociedad, excepto el IVA que se pagará en efectivo.
4. La Sociedad pagará la comisión de éxito en los siete días hábiles siguientes a la fecha de aprobación por la Junta General de Accionistas de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa IFRS.
5. Adicionalmente, se ha acordado establecer como nueva fecha de finalización del Contrato de Gestión, el 31 de diciembre de 2024, a menos que la Sociedad comience su liquidación antes de esa fecha. En ese caso, el contrato se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta la fecha de liquidación de la Sociedad, si es anterior.



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

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

La liquidación de la Sociedad puede también producirse a partir del año natural 2022 si (a) los fondos propios de la Sociedad, de acuerdo con las cuentas anuales consolidadas auditadas bajo IFRS, al 31 de diciembre de 2021 son inferiores a 100.000.000 euros o (b) el volumen medio diario de negociación durante 2021 es inferior a 75.000 euros. En base a que la Sociedad Dominante no ha cumplido ninguna de las dos condiciones, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ratificó la decisión el 29 de abril de 2022, y se inició el proceso de liquidez de la Sociedad.

7. En caso de resolución del contrato por el acuerdo de al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2024, excepto por la cláusula 6 descrita anteriormente, la Sociedad pagará a la sociedad gestora una comisión de resolución (*Termination Fee*) equivalente a la suma de: (i) dos veces el management fee pagado en el año anterior a la fecha de resolución y (ii) la comisión de éxito pagadera en los dos años naturales siguientes a la fecha de resolución.
8. En el caso de una oferta pública de adquisición, la nueva Comisión de Éxito se pagará en efectivo, y el importe distribuible del año en curso, tal y como se ha descrito anteriormente, se derivará del precio por acción pagado en la oferta pública de adquisición y todas las definiciones se interpretarán de acuerdo a la fecha de la ejecución real.
9. En caso de liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora gestionará la liquidación de los activos de la Sociedad, incluida la cartera de activos, devolución de todas las deudas por la Sociedad y, posteriormente, distribución a los accionistas con las mayorías aplicables por ley, sin perjuicio del cumplimiento de la cláusula 1 anterior. En tal caso, la Sociedad venderá o enajenará la totalidad de su cartera (sobre una base consolidada) y distribuirá a los accionistas todas las cantidades en efectivo que resulten de dicha distribución o que de otro modo estén disponibles una vez cumplidas todas sus obligaciones legales y contractuales.

2. Bases de preparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

2.1. Marco Normativo

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 30 de junio de 2022, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2021. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2021.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en conformidad con los Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptada por la Unión Europea (en adelante, las NIIF-UE), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2022.



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

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La moneda de presentación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es el Euro, que es la moneda funcional del Grupo.

Las cifras contenidas en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

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

- NIIF 7, NIIF 4 and NIIF 16 – “Reforma de los tipos de interés de referencia.”
- Modificaciones de la NIIF 4 – “Contratos de seguros-Aplazamiento de la NIIF 9.”
- Modificaciones de la NIIF 16 – “Concesiones de rentas relacionadas con Covid-19 Prórroga de la exención temporal.”
- Modificaciones de la NIIF 3 – “Combinaciones de negocios.”
- Modificaciones de la NIC 16 – “Inmovilizado material.”
- Modificaciones de la NIC 37 – “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.”
- Mejoras Anuales de la NIIF 1 – “Primera adopción de las NIIF.”
- Mejoras Anuales de la NIIF 9 – “Instrumentos financieros.”
- Mejoras Anuales de la NIIF 41 – “Agricultura.”
- Mejoras Anuales de la NIIF 16 – “Arrendamientos.”

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no han tenido un efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que aún no han entrado en vigor:

- Modificaciones de la NIC 1 - “Desglose de Políticas contables.”
- Modificaciones de la NIC 8 – “Definición de estimaciones contables.”
- Modificaciones de la NIC 12 – “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.”
- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

2.2. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al 30 de junio de 2022 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 para la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 para el balance intermedio resumido consolidado.

2.3. Estacionalidad de las operaciones

Dada la naturaleza de las operaciones del Grupo, los ingresos y resultados de explotación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se ven afectados por la estacionalidad.



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

2.4. Información segmentada

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

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

2.5. Responsabilidad de la información y uso de estimaciones

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de conformidad con las NIIF-UE exige que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

En la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los juicios hechos por los Administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

- a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias
- b) Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario
- c) La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez

2.6. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

3. Inversiones inmobiliarias

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

A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022:



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

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 1 de enero de 2021	69.210	69.210
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	5	5
Desembolsos posteriores capitalizados	2.460	2.460
Bajas	(9.376)	(9.376)
Otros	21	21
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.824	1.824
Saldo a 31 de diciembre de 2021	64.144	64.144
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	-	-
Desembolsos posteriores capitalizados	1.548	1.548
Otros	(1.568)	(1.568)
Bajas	(9)	(9)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.716	1.716
Saldo a 30 de junio de 2022	65.831	65.831

Entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no ha formalizado la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de 8 viviendas por un precio un 55% superior al total de la inversión realizada (neto de costes de ventas).

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

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Proceso de valoración

Las inversiones inmobiliarias, atendiendo a lo dispuesto en la NIC 40, se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2021:

	30 de junio 2022		31 de diciembre 2021	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	47.840	65.831	47.321	64.144

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 30 de junio de 2022 ascienden a 1.716 miles de euros (75 miles de euros a 30 de junio de 2021). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

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



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

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.

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

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

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	65.831
Total a 30.06.2022	-	-	65.831
Inversiones inmobiliarias	-	-	64.144
Total a 31.12.2021	-	-	64.144

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

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

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

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

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	30 junio 2022	31 diciembre 2021		
	-1%	+1%	-1%	+1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	62.905	68.877	61.301	67.141
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	62.905	68.877	61.301	67.141



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

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado sobre el valor razonable de inmuebles de una variación del 0,25% en el exit yield produciría los siguientes impactos:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	30 junio 2022		31 diciembre 2021	
	+0.25%	-0.25%	+0.25%	-0.25%
Valoradas por el método del descuento de flujos	62.112	70.045	60.494	68.277
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	62.112	70.045	60.494	68.277

Compromisos

El Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 65.831 miles de euros en su conjunto (64.144 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 8).

4. Análisis de los instrumentos financieros

4.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

	Miles de euros			
	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	215	198
	-	-	215	198
	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.675	5.607
	-	-	3.675	5.607
Total activos financieros	-	-	3.890	5.805

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

b) Pasivos financieros:

	Miles de euros			
	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	22.159	21.758	324	337
	22.159	21.758	324	337



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

	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	769	662	530	1.089
	769	662	530	1.089
Total pasivos financieros	22.928	22.420	854	1.426

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento. También bajo esta línea se registra la deuda a largo plazo derivada de los contratos de préstamo mantenidos por el Grupo (Nota 8).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 8).

4.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	769	1.001	1.122	1.096	19.193	23.181
Otros pasivos financieros	-	324	-	-	-	324
Proveedores	471	-	-	-	-	471
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	19	-	-	-	-	19
Remuneraciones pendientes de pago	11	-	-	-	-	11
Anticipos de clientes	29	-	-	-	-	29
Total pasivos financieros	1.299	1.325	1.122	1.096	19.193	24.035

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de junio de 2022 asciende a 253 miles de euros.

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	Next Years	Total
Anticipos a proveedores	77	-	-	-	-	77
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	149	-	-	-	-	149
Otras inversiones financieras	-	215	-	-	-	215
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.449	-	-	-	-	3.449
Total activos financieros	3.675	215	-	-	-	3.890

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez,



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

fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de seis meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

A 30 de junio de 2022, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo es de libre disposición salvo un total de 139 miles de euros que (89 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza de crédito por importe máximo de 500.000 euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 30 de junio de 2022, se ha dispuesto de un importe de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2021).

6. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Miles de euros
				Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	3.609.790 (*)	18.049	20.605	38.654
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(3.325)	(3.325)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	3.609.790 (*)	18.049	17.280	35.329
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(840)	(840)
Saldo a 30 de junio de 2022	3.609.790(*)	18.049	16.440	34.489

(*) Esta cifra incluye 55.558 acciones propias a 30 de junio de 2022 (62.723 acciones propias a 31 de diciembre de 2021).

A 30 de junio de 2022 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 18.049 miles de euros y está representado por 3.609.790 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

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

	30 junio 2022	31 diciembre 2021
Número de acciones	3.609.790	3.609.790
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	18.049	18.049
Prima de emisión (miles de euros)	17.155	17.995
	35.204	36.044
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(715)	(715)
	34.489	35.329

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

Distribución de prima de emisión

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

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2022**

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

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

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

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

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2020	40.451	518
Aumentos / Compras	27.327	226
Disminuciones / Ventas	(5.055)	(60)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	62.723	684
Aumentos / Compras	6.372	43
Disminuciones / Ventas	(13.537)	(149)
Saldo a 30 de junio de 2022	55.558	(578)

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2022 representan un 1,54% del capital social y totalizan 55.669 acciones con un precio promedio de adquisición de 11,02 euros por acción. A 31 de diciembre de 2021 representaban un 1,74% del capital social y totalizaban 62.726 acciones con un precio promedio de adquisición de 11,32 euros por acción.

El 29 de abril de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó autorizar al Consejo de Administración la compra de acciones propias de la Sociedad en una o varias operaciones, siempre que las acciones adquiridas no superen el 20% del capital social de la Sociedad. Se podrán adquirir siempre y cuando se compren a un valor de mercado (valor de cotización) con un precio máximo de un 10% de descuento sobre el NAV en el momento de la adquisición de acuerdo con los últimos estados financieros publicados. Esta autorización tiene una vigencia de cuatro años a partir de la fecha del acuerdo.

Reservas legales y otras reservas

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



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

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no está completamente constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

<u>Accionista</u>	% del total de acciones (*)		
	30 junio 2022		
	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16,58%	-	16,58%
Dan Rimoni	12,40%	-	12,40%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10,43%	-	10,43%
Value Base Ltd.	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

<u>Accionista</u>	31 diciembre 2021		
	Directa	Directa	Directa
	Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd,	16,58%	-
Dan Rimoni	12,09%	-	12,09%
M, Wertheim (holdings) Ltd,	10,43%	-	10,43%
Value Base Ltd,	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

(*) Ido Nouberger tiene una participación del 20.075% en Value Base Ltd.

Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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

	30 junio 2022	30 junio 2021
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	1.245	(538)
Número medio ponderado de acciones (excluyendo acciones propias)	3.547.884	3.568.411
Ganancias por acción (euros)	0,35	(0,15)

b) Diluidas:

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

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

El Grupo ha evaluado el efecto de dilución de estas potenciales acciones y su potencial impacto en el cálculo de las ganancias por acción y han concluido que este efecto no es significativo, y por lo tanto las pérdidas/ganancias básicas y diluidas por acción no difieren significativamente.



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

Distribución del resultado

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

	Miles de euros
<u>Base de distribución</u>	
Beneficio /(Pérdida)	748
<u>Distribución</u>	
Reserva Legal	75
Distribución de Dividendos	673

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la dispuesta en la nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

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

7. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de junio de 2022 es el siguiente:



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

Miles de euros

Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
				Principal	Principal	Intereses devengados no pagados			
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	-	-	-	5	1	
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	300	176	11	1	3	2	
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	386	39	-	5	4	
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	637	248	25	-	5	3	
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	148	9	-	2	1	
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	987	62	-	11	10	
10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	250	198	12	-	2	2	
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	508	401	25	-	4	4	
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	288	14	-	3	3	
29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	492	436	21	-	5	4	
12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	569	23	-	6	5	
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	714	29	-	8	7	
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	819	34	-	9	8	
02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	676	26	-	7	6	
03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	6.905	69	11	58	56	
09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	800	51	2	-	3	1	
08/01/2019	07/01/2039	Fijo 1,8% (**)	3.430	3.240	64	4	32	30	
24/10/2019	01/10/2030	Fijo 1,7% (***)	4.000	3.423	60	-	29	29	
14/05/2020	14/05/2025	Fijo 1,5%	425	207	105	-	2	3	
25/05/2020	30/06/2025	Fijo 1,75%	360	183	89	-	3	3	
30/09/2020	30/09/2025	Variable Eur12+2,35%	300	-	-	-	-	-	
24/02/2021	24/02/2036	Fijo 1.8%	2.400	2.357	33	1	23	22	
			28.308	22.412	752	17	225	204	

(*) Préstamo hipotecario por importe de 8.250.000 euros a 21 años formalizado en 2018 y ampliado en 2021 el cual devenga un tipo de interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Este préstamo hipotecario a efectos de la tabla anterior es considerado "Deuda financiera a tipo fijo".

(**) Préstamo hipotecario por importe de 3.430.000 euros a 20 años formalizado en 2019 el cual devenga un tipo de interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Este préstamo hipotecario a efectos de la tabla anterior es considerado "Deuda financiera a tipo fijo".

(***) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A formalizó un préstamo hipotecario el 24 de octubre de 2019 por un importe de 4.000.000 de euros que al 30 de junio de 2022 se habían retirado 3.500.000 euros.

El importe total no coincide con el balance de situación a 30 de junio de 2022 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de junio de 2022 asciende a 253 miles de euros (275 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 el Grupo no ha formalizado ningún préstamo con garantía hipotecaria.

Durante el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante formalizó un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 2.4 millones de euros. Además, VBA SUB 2018 S.L.U. ha formalizado una ampliación del préstamo de 3 millones de euros que se retirará a medida que se incurra en capex. A 30 de junio de 2022, 1.838 millones de esta ampliación han sido dispuestos y 1,162 millones están pendientes de disponer.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza de crédito por importe máximo de 500.000 euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2024. A 30 de junio de 2022, se ha dispuesto de un importe de 0 euros y se ha devengado un gasto financiero de mil euros.



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

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

Miles de euros

Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Intereses pagados
				Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	
21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	-	-	-	30	20
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	162	8	1	9	7
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	233	11	1	5	5
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	405	39	-	10	9
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	366	35	-	10	8
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	152	9	-	4	3
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.019	63	-	22	20
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	204	13	-	5	4
10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	508	414	25	-	9	8
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	295	12	-	6	6
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	448	18	-	9	9
29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	-	-	-	17	5
12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	581	20	-	12	11
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	730	26	-	16	14
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	837	23	-	17	16
02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	691	22	-	14	13
03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	5.796	-	11	100	94
09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800	103	3	-	16	6
08/01/2019	07/01/2039	Fijo 1,8% (**)	3.430	3.273	60	4	65	61
24/10/2019	01/10/2030	Fijo 1,7% (***)	4.000	3.460	40	-	64	60
14/05/2020	14/05/2025	Fijo 1,5%	425	260	105	-	6	6
25/05/2020	30/06/2025	Fijo 1,75%	360	228	88	-	9	6
30/09/2020	30/09/2025	Variable Eur12+2,35%	300	-	-	-	-	-
24/02/2021	24/02/2036	Fijo 1.8%	2.400	2.376	24	1	39	36
			31.083	22.033	644	18	494	427

(*) VBA SUB 2018, S.L.U. tiene un préstamo hipotecario por importe de 8.250.000 euros a 21 años formalizado en 2018 y ampliado en 2021 el cual devenga un tipo de interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Este préstamo hipotecario a efectos de la tabla anterior es considerado "Deuda financiera a tipo fijo".

(**) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. tiene un préstamo hipotecario por importe de 3.430.000 euros a 20 años formalizado en 2019 el cual devenga un tipo de interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Este préstamo hipotecario a efectos de la tabla anterior es considerado "Deuda financiera a tipo fijo".

(***) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. formalizó un préstamo hipotecario el 24 de octubre de 2019 por importe de 4.000.000 de euros que, a 31 de diciembre de 2021 se ha dispuesto 3.500.000 euros, quedando pendiente de disponer 500.000 euros.

La deuda financiera del Grupo se encuentra registrada en balance intermedio resumido consolidado a su coste amortizado.

9. Administraciones públicas y situación fiscal

9.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:



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

	Miles de euros			
	30 junio 2022		31 diciembre 2021	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	112	-	45
Impuesto sobre el Valor Añadido	265	-	239	-
Seguridad Social	-	11	-	10
	265	123	239	55

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

9.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022 se presenta a continuación:

	Miles de euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del período	1.245	-	1.245	-	-	-	1.245
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(1.252)	(1.252)	-	-	-	(1.252)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:							
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(7)			-	(7)

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

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

9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2022 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución excepto el IVA del ejercicio de 2018 de la Sociedad Dominante que se encuentra en inspección.

Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad Dominante recibió una notificación de la AEAT (Agencia Estatal de Administración Tributaria) en la que se cuestionaba la deducibilidad del IVA de la aportación en especie, realizada en diciembre de 2018, a la filial VBA SUB 2018 S.L.U. En base a la opinión de asesores fiscales externos, la Sociedad Dominante debería tener suficientes argumentos en una fase administrativa o legal secundaria para cuestionar el enfoque de las autoridades fiscales españolas, por lo que la dirección ha decidido no llevar a cabo ninguna provisión al respecto.

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



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

que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

10. Ingresos y gastos

a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 3.

b) Gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	30 junio	
	2022	2021
Gastos atribuibles a activos inmobiliarios	264	364
Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12	412	438
Honorario de éxito – ver nota 1.2.(c) y 12	-	-
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales	29	44
Gastos de profesionales independientes y otros	197	182
Total	902	1.028

Cálculo del honorario de éxito:

El importe correspondiente al honorario de éxito al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 se ha calculado de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión y en sus posteriores adendas tal y como se detalla en las notas 1.2. y 1.3.

Gastos de personal

	Miles de Euros	
	30 junio	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	190	179
Cargas sociales	44	47
Total	234	226

c) Resultado financiero

El resultado financiero a 30 de junio de 2022 y 2021 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	30 junio	
	2022	2021
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8)	(227)	(252)
Total	(227)	(252)

d) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2021, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 junio	
	2022	2021
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	960	(683)
VBA SUB 2018, S.L.U.	285	145
Total	1.245	(538)



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

11. Información medioambiental

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

12. Saldos y transacciones con la sociedad gestora y otros

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con la sociedad gestora y otras a 30 de junio de 2022 y 2021:

	Miles de euros		
	30 junio 2022		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	412	-
	-	412	-

	Miles de euros		
	30 junio 2021		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	438	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	-
	-	438	-

El desglose de los saldos pendientes con la sociedad gestora y otras a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Cuentas a pagar	
	30 junio 2022	31 diciembre 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	19	220
Total	19	220

	Miles de euros	
	Cuentas a cobrar	
	30 junio 2022	31 diciembre 2021
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	-
Total	-	-

13. Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

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

No aplica



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

- 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.

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

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

Los Dividendos del ejercicio de 2021 se han distribuido en mayo de 2022 (ver Notas 1 y 6) cuya procedencia es de ventas y rentas sujetas a un gravamen del 0%.

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

No se han distribuido reservas.

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

Los Dividendos del ejercicio de 2021 se han distribuido en mayo de 2022 y fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 29 de abril de 2022 (ver Notas 1 y 6).

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

Ver Nota 3, Anexo I y II

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

Ver Nota 3, Anexo I y II

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

No aplica

15. Hechos posteriores

El 20 de julio de 2022, el Grupo formalizó una ampliación de préstamo por importe de 1,5 millones sobre un préstamo formalizado el 8 de enero de 2019.

Con fecha 28 de julio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado distribuir una prima de emisión por importe de 1.200 miles de euros (0,332 euros por acción), que se hará efectiva el 5 de agosto de 2022, entre los accionistas en proporción a su participación en el capital de la Sociedad Dominante.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al cierre del período de nueve terminado el 30 de junio de 2022.



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

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio de 14 apartamentos, 3 trasteros y 16 parkings	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, Madrid.	19/11/2015
Edificio de 6 unidades y 5 trasteros	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
4 apartamentos, 2 trasteros y 1 parking	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
5 apartamentos y 5 trasteros	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Edificio de 6 unidades	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
5 apartamentos	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 apartamentos y 31 trasteros	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Edificio de 16 unidades	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Edificio de 8 unidades	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Edificio de 7 unidades	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
1 local comercial y 12 apartamentos	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
14 apartamentos y 10 trasteros	Calle Eugenio Gross, Málaga.	26/06/2018
Edificio de 12 apartamentos	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Edificio de 28 unidades	Calle Luchana, Madrid.	03/10/2018
Edificio de 29 unidades	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 apartamentos y 35 parkings	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019



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

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

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

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



Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

DON IÑIGO DE LOYOLA SÁNCHEZ DEL CAMPO BASAGOITI, en su calidad de **SECRETARIO NO CONSEJERO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, de la entidad mercantil **"VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A."** con domicilio social en la población de Madrid, en la Calle General Castaños 11, 1º Izq., Madrid, con número C.I.F. número A-87.200.598, **CERTIFICO**:

Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de **SEIS (6)** meses terminado el 30 de junio de 2022, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) redactados en castellano y en inglés, han sido formulados con el **voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad**, en la celebración de la sesión del 28 de julio de 2022, con vistas a su verificación por los auditores.

Los señores consejeros asistieron por conferencia telefónica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.14 de los Estatutos de la Sociedad, dando a la sesión una naturaleza telemática en aras a adoptar las medidas preventivas y con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de **SEIS (6)** meses terminado el 30 de junio de 2022 debidamente formulados NO cuentan con las firmas de ninguno de los consejeros:

- **Fernando Acuña Ruiz.**
- **Juan Manuel Soldado Huertas.**
- **Yair Ephrati.**
- **Ido Noubarger.**
- **Juan José Nieto Bueso.**
- **Yeshayau Manne.**

Los citados Estados Financieros, que preceden a esta diligencia, están numerados de la página **1** a la **33** firmadas únicamente al final con mi firma electrónica.

En Madrid, a 28 de julio de 2022

**NOMBRE SANCHEZ DEL
CAMPO BASAGOITI
IÑIGO DE LOYOLA - NIF
50859657X**

Nombre de reconocimiento (DN):
1.3.6.1.4.1.16533.30.1=BASAGOITI, sn=SANCHEZ DEL
CAMPO, givenName=IÑIGO DE LOYOLA,
serialNumber=50859657X, title=Abogado, st=Madrid,
c=ES, o=Ilustre Colegio de Abogados de Madrid /
ICAM / 2045, ou=28001 / 77778, cn=NOMBRE SANCHEZ
DEL CAMPO BASAGOITI IÑIGO DE LOYOLA - NIF
50859657X, email=inigosc@tc-abogados.com
Fecha: 2022.07.28 13:08:25 +02'00'

D. Iñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti
Secretario No Consejero de VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Información financiera seleccionada de carácter individual del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.



Balance intermedio al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

Activos	30 de junio de 2022	31 diciembre 2021
Activos no corrientes	40.595	40.944
Inmovilizado material	30	32
Inversiones inmobiliarias	32.439	32.804
Inversiones financieras a largo plazo	7.940	7.940
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	186	168
Activos corrientes	3.538	5.510
Anticipos a proveedores	55	60
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	53	70
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	47	57
Otros créditos con las Administraciones Públicas	6	13
Periodificaciones a corto plazo	48	44
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.382	5.336
Total Activos	44.133	46.454

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas



Balance intermedio al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	30 de junio de 2022	31 diciembre 2021
Patrimonio neto	27.503	28.921
Capital social	18.049	18.049
Prima de emisión	16.440	17.280
Reserva legal	75	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(578)	(684)
Resultados acumulados	(6.516)	(6.472)
Resultado del ejercicio	33	748
Pasivos no corrientes	15.609	16.329
Deudas a largo plazo	15.609	16.329
Deudas con entidades de crédito	15.315	16.022
Otros pasivos financieros	294	307
Pasivos corrientes	1.021	1.204
Deudas a corto plazo	689	651
Deudas con entidades de crédito	689	651
Otros pasivos financieros	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	332	553
Proveedores	155	141
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	19	220
Remuneraciones pendientes de pago	11	23
Otras deudas con las Administraciones Públicas	123	55
Anticipos de clientes	24	114
Total Patrimonio neto y pasivos	44.133	46.454

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas



Cuenta de resultados intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2021

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	30 junio 2022	30 junio 2021
Ingresos brutos de arrendamiento	876	831
Otros Gastos de explotación	(1.072)	(1.203)
Amortización de inversiones inmobiliarias	(95)	(116)
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	494	273
Resultado operativo	203	(215)
Resultado financiero	(170)	(201)
Resultado antes de impuestos	33	(416)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del periodo atribuido a los accionistas	33	(416)

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas