



# Informe de Auditoría de Barings Core Spain Socimi, S.A.U.

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Barings Core Spain Socimi, S.A.U. correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2022)



KPMG Auditores, S.L.  
Pº. de la Castellana, 259 C.  
28046 Madrid

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

Al Accionista Único de Barings Core Spain Socimi, S.A.U.

### **Opinión**

---

Hemos auditado las cuentas anuales de Barings Core Spain Socimi, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

---

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

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

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

## **Aspectos más relevantes de la auditoría**

---

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

### Valor recuperable de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas (notas 4.3 y 6.3 de la memoria de cuentas anuales)

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2022 un importe de 104.582.623,79 euros en el epígrafe de inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo. El valor recuperable para aquellas inversiones en las que existe evidencia objetiva de deterioro se determina mediante la aplicación de técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio y el uso de asunciones y estimaciones por parte de la dirección y los administradores de la Sociedad. Debido a la incertidumbre y el juicio asociados a las citadas estimaciones, así como la significatividad del valor contable de las mencionadas inversiones, hemos considerado su valoración un aspecto relevante de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos por la dirección de la Sociedad en relación con el proceso de estimación del valor recuperable de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas, así como de los criterios utilizados por los administradores y la dirección de la Sociedad en la evaluación de la existencia de evidencia de deterioro identificada por la Sociedad en las mencionadas inversiones. Asimismo, hemos evaluado la metodología e hipótesis utilizadas por la dirección de la Sociedad en la estimación del valor recuperable de las mismas, que considera las plusvalías tácitas en los activos inmobiliarios incluidos en las sociedades participadas, con la involucración de nuestros especialistas. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

## **Otra información: Informe de gestión**

---

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

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

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

## **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

---

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

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

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

---

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

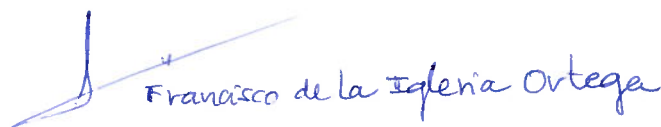
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Barings Core Spain Socimi, S.A.U., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

KPMG Auditores, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702



Francisco de la Iglesia  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 2598  
27 de junio de 2023



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/10873

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

|   |    |
|---|----|
| 1. Actividad de la empresa .....  | 1  |
| 2. Bases de presentación de las cuentas anuales .....   | 5  |
| 3. Distribución del resultado .....   | 7  |
| 4. Normas de registro y valoración .....  | 7  |
| 5. Inversiones inmobiliarias.....   | 31 |
| 6 .Activos Financieros .....  | 33 |
| 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....  | 42 |
| 8. Pasivos Financieros.....   | 42 |
| 9. Patrimonio Neto .....  | 45 |
| 10. Situación Fiscal.....   | 46 |
| 11. Ingresos y gastos.....  | 50 |
| 12. Operaciones con partes vinculadas.....  | 51 |
| 13. Otra información .....  | 53 |
| 14. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero .....   | 53 |
| 15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores. Disposición adicional<br>tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de Julio ..... | 53 |
| 16. Hechos posteriores .....  | 55 |



**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

**Balance de Situación correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

| ACTIVO                      |  | NOTA       | 2022                  | 2021                  |
|-----------------------------|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A)</b>                   | <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>   |            | <b>104.946.416,67</b> | <b>112.252.183,99</b> |
| III.                        | <b>Inversiones inmobiliarias</b>                                   | <b>5</b>   | <b>363.792,88</b>     | <b>371.023,52</b>     |
| 1.                          | Terrenos   |            | 38.536,82             | 38.536,82             |
| 2.                          | Construcciones   |            | 325.256,06            | 332.486,70            |
| IV.                         | <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> | <b>6.1</b> | <b>104.582.623,79</b> | <b>111.881.160,47</b> |
| 1.                          | Instrumentos de patrimonio   |            | 104.582.623,79        | 104.881.160,47        |
| 2.                          | Créditos a empresas del grupo                                      |            | -                     | 7.000.000,00          |
| <b>B)</b>                   | <b>ACTIVO CORRIENTE</b>  |            | <b>6.834.419,34</b>   | <b>27.744.262,82</b>  |
| III.                        | <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>               |            | <b>342.940,15</b>     | <b>159.882,93</b>     |
| 1.                          | Cientes por ventas y prestaciones de servicios                     | 6          | 219.080,68            | 13.684,81             |
| 5.                          | Activos por impuesto corriente                                     | 10         | 70.071,43             | 76.013,47             |
| 6.                          | Otros créditos con las Administraciones Públicas                   | 10         | 53.788,04             | 70.184,65             |
| V.                          | <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>                       | <b>6</b>   | <b>5.885.939,00</b>   | <b>4.115.204,44</b>   |
| 2.                          | Créditos a empresas del grupo                                      |            | 5.885.939,00          | 4.115.204,44          |
| VI.                         | <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                             | <b>6</b>   | <b>68.787,06</b>      | <b>18.556,71</b>      |
| VII.                        | <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>              | <b>7</b>   | <b>536.753,13</b>     | <b>23.450.618,74</b>  |
| 1.                          | Tesorería  |            | 536.753,13            | 23.450.618,74         |
| <b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> |  |            | <b>111.780.836,01</b> | <b>139.996.446,81</b> |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO                          |  | NOTA       | 2022                  | 2021                  |
|---|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A)</b>   | <b>PATRIMONIO NETO</b>   |            | <b>92.317.024,36</b>  | <b>99.926.522,14</b>  |
| <b>A-1)</b>                                       | <b>Fondos propios</b>  |            | <b>92.317.024,36</b>  | <b>99.926.522,14</b>  |
| I.  | <b>Capital</b>   | <b>9.1</b> | <b>75.068.029,00</b>  | <b>75.068.029,00</b>  |
| 1.  | Capital escriturado  |            | 75.068.029,00         | 75.068.029,00         |
| II.   | <b>Prima de emisión</b>  | <b>9.3</b> | <b>17.029.584,75</b>  | <b>17.029.584,75</b>  |
| III.  | <b>Reservas</b>  | <b>9.2</b> | <b>1.962.277,56</b>   | <b>239.579,53</b>     |
| 1.  | Legal y estatutarias   |            | 1.981.897,94          | 259.199,91            |
| 2.  | Otras reservas   |            | (19.620,38)           | (19.620,38)           |
| V.  | <b>Resultados de ejercicios anteriores</b>                     |            | <b>(9.637.651,42)</b> | <b>(9.637.651,42)</b> |
| 2.  | (Resultados negativos de ejercicios anteriores)                |            | (9.637.651,42)        | (9.637.651,42)        |
| VII.  | <b>Resultado del ejercicio</b>                                 | <b>3</b>   | <b>7.894.784,47</b>   | <b>17.226.980,28</b>  |
| <b>B)</b>   | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                     |            | <b>19.387.299,39</b>  | <b>39.386.482,09</b>  |
| II.   | <b>Deudas a largo plazo</b>                                    | <b>8.1</b> | <b>13.391,14</b>      | <b>12.573,84</b>      |
| 5.  | Otros pasivos financieros                                      |            | 13.391,14             | 12.573,84             |
| III.  | <b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> | <b>8.1</b> | <b>19.373.908,25</b>  | <b>39.373.908,25</b>  |
| <b>C)</b>   | <b>PASIVO CORRIENTE</b>  |            | <b>76.512,26</b>      | <b>683.442,58</b>     |
| IV.   | <b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> | <b>8.2</b> | <b>23.182,83</b>      | <b>207.970,01</b>     |
| V.  | <b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>         |            | <b>53.329,43</b>      | <b>475.472,57</b>     |
| 3.  | Acreeedores varios   | 8.2        | 49.778,81             | 472.935,43            |
| 6.  | Otras deudas con las Administraciones Públicas                 | 10         | 3.550,62              | 2.537,14              |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> |  |            | <b>111.780.836,01</b> | <b>139.996.446,81</b> |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.



**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

|             |  | NOTA        | 2022                  | 2021                  |
|-------------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A)</b>   | <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |             |                       |                       |
| <b>1.</b>   | <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                | <b>11.1</b> | <b>5.726.262,90</b>   | <b>23.564.233,25</b>  |
| b)          | Prestaciones de servicios  |             | 5.726.262,90          | 23.564.233,25         |
| <b>7.</b>   | <b>Otros gastos de explotación</b>   | <b>11.2</b> | <b>(396.743,15)</b>   | <b>(686.460,26)</b>   |
| a)          | Servicios exteriores   |             | (395.571,36)          | (683.445,88)          |
| b)          | Tributos   |             | (1.171,79)            | (3.014,38)            |
| <b>8.</b>   | <b>Amortización del inmovilizado</b>                                       | <b>5</b>    | <b>(7.230,64)</b>     | <b>(7.229,26)</b>     |
| <b>13.</b>  | <b>Otros resultados</b>  |             | <b>17.690,09</b>      | <b>-</b>              |
| <b>A.1)</b> | <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>  |             | <b>5.339.979,20</b>   | <b>22.870.543,73</b>  |
| <b>14.</b>  | <b>Ingresos financieros</b>  |             | <b>262.028,17</b>     | <b>341.133,34</b>     |
| b)          | De valores negociables y otros instrumentos financieros                    | 11.3        | 262.028,17            | 341.133,34            |
| b1)         | <i>De empresas del grupoy asociadas</i>                                    |             | 261.794,00            | 341.133,34            |
| b2)         | <i>De terceros</i>   |             | 234,17                | -                     |
| <b>15.</b>  | <b>Gastos financieros</b>  | <b>11.4</b> | <b>(1.001.340,41)</b> | <b>(1.305.758,33)</b> |
| a)          | Por deudas con empresas del grupo y asociadas                              |             | (935.195,43)          | (1.285.582,75)        |
| b)          | Por deudas con terceros  |             | (66.144,98)           | (20.175,58)           |
| <b>18.</b>  | <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b> | <b>6.1</b>  | <b>3.294.117,51</b>   | <b>(4.678.938,46)</b> |
| a)          | Deterioros y pérdidas  |             | 3.701.463,32          | (4.678.938,46)        |
| b)          | Resultados por enajenaciones y otras                                       |             | (407.345,81)          | -                     |
| <b>A.2)</b> | <b>RESULTADO FINANCIERO</b>  |             | <b>2.554.805,27</b>   | <b>(5.643.563,45)</b> |
| <b>A.3)</b> | <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>  |             | <b>7.894.784,47</b>   | <b>17.226.980,28</b>  |
| <b>A.5)</b> | <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>   | <b>10.1</b> | <b>7.894.784,47</b>   | <b>17.226.980,28</b>  |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**  
**Estado de Ingresos y Gastos correspondiente al ejercicio terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

|  | NOTA        | 2022                | 2021                 |
|--|-------------|---------------------|----------------------|
| <b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>                       | <b>10.1</b> | <b>7.894.784,47</b> | <b>17.226.980,28</b> |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                    |             |                     |                      |
| <b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b> |             | -                   | -                    |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                             |             |                     |                      |
| <b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>             |             | -                   | -                    |
| <b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>                                  | <b>10.1</b> | <b>7.894.784,47</b> | <b>17.226.980,28</b> |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

|   | Capital<br>Escriturado | Prima de<br>emisión  | Reservas            | Resultado ejercicios<br>anteriores | Resultado del<br>ejercicio | TOTAL                |
|---|------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>           | <b>75.068.029,00</b>   | <b>17.029.584,75</b> | <b>239.579,53</b>   | <b>(2.625.578,02)</b>              | <b>(7.012.073,40)</b>      | <b>82.699.541,86</b> |
| <b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021</b> | <b>75.068.029,00</b>   | <b>17.029.584,75</b> | <b>239.579,53</b>   | <b>(2.625.578,02)</b>              | <b>(7.012.073,40)</b>      | <b>82.699.541,86</b> |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos              | -                      | -                    | -                   | -                                  | 17.226.980,28              | 17.226.980,28        |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto          | -                      | -                    | -                   | (7.012.073,40)                     | 7.012.073,40               | -                    |
| <b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>           | <b>75.068.029,00</b>   | <b>17.029.584,75</b> | <b>239.579,53</b>   | <b>(9.637.651,42)</b>              | <b>17.226.980,28</b>       | <b>99.926.522,14</b> |
| <b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022</b> | <b>75.068.029,00</b>   | <b>17.029.584,75</b> | <b>239.579,53</b>   | <b>(9.637.651,42)</b>              | <b>17.226.980,28</b>       | <b>99.926.522,14</b> |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos              | -                      | -                    | -                   | -                                  | 7.894.784,47               | 7.894.784,47         |
| II. Operaciones con socios o propietarios           | -                      | -                    | -                   | -                                  | (15.504.282,25)            | (15.504.282,25)      |
| 4. (-) <i>Distribución de dividendos</i>            | -                      | -                    | -                   | -                                  | (15.504.282,25)            | (15.504.282,25)      |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto          | -                      | -                    | 1.722.698,03        | -                                  | (1.722.698,03)             | -                    |
| <b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>           | <b>75.068.029,00</b>   | <b>17.029.584,75</b> | <b>1.962.277,56</b> | <b>(9.637.651,42)</b>              | <b>7.894.784,47</b>        | <b>92.317.024,36</b> |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

|  | NOTA       | 2022                   | 2021                   |
|--|------------|------------------------|------------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                       |            |                        |                        |
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                                 | <b>3.1</b> | <b>7.894.784,47</b>    | <b>17.226.980,28</b>   |
| <b>2. Ajustes del resultado</b>  |            | <b>(7.818.748,30)</b>  | <b>(17.617.562,52)</b> |
| a) Amortización del inmovilizado   |            | 7.230,64               | 7.229,26               |
| b) Correcciones valorativas por deterioro  | 6.3        | (3.701.463,32)         | 4.678.938,46           |
| f) Resultados por bajas y enajenaciones instrumentos financieros                     |            | 407.345,81             | (18.150.536,04)        |
| g) Ingresos financieros  | 11.3       | (262.028,17)           | (5.458.952,53)         |
| h) Gastos financieros  | 11.4       | 1.001.340,41           | 1.305.758,33           |
| k) Otros ingresos y gastos   | 6.3        | (5.271.173,67)         | -                      |
| <b>3. Cambios en el capital corriente</b>  |            | <b>(655.430,71)</b>    | <b>853.729,98</b>      |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar   |            | (183.057,22)           | 357.998,02             |
| c) Otros activos corrientes  |            | (50.230,35)            | 64.220,88              |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar  |            | (422.143,14)           | 431.511,08             |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación</b>                    |            | <b>4.531.861,43</b>    | <b>4.103.313,67</b>    |
| a) Pagos de intereses  | 11.4       | (1.001.340,41)         | (1.298.393,98)         |
| b) Cobros de dividendos  | 12.1       | 5.271.173,67           | 5.117.819,19           |
| c) Cobros de intereses   | 11.3       | 262.028,17             | 283.888,46             |
| <b>5. Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)</b>    |            | <b>3.952.466,89</b>    | <b>4.566.461,41</b>    |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>                            |            |                        |                        |
| <b>6. Pagos por inversiones</b>  |            | <b>(6.293.284,81)</b>  | <b>(3.314.105,85)</b>  |
| a) Empresas del grupo y asociadas  |            | (6.293.284,81)         | (3.314.105,85)         |
| <b>7. Cobros por desinversiones</b>  |            | <b>15.115.204,44</b>   | <b>23.326.336,04</b>   |
| a) Empresas del grupo y asociadas  |            | 15.115.204,44          | 23.326.336,04          |
| <b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)</b>                   |            | <b>8.821.919,63</b>    | <b>20.012.230,19</b>   |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                      |            |                        |                        |
| <b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>                      |            | <b>(20.183.969,88)</b> | <b>(1.449.674,37)</b>  |
| a) Emisión de deudas con características especiales                                  |            | (183.969,88)           | -                      |
| b) Devoluciones y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas          |            | (20.000.000,00)        | (1.449.674,37)         |
| <b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b> |            | <b>(15.504.282,25)</b> | <b>-</b>               |
| a) Dividendos  |            | (15.504.282,25)        | -                      |
| <b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)</b>    |            | <b>(35.688.252,13)</b> | <b>(1.449.674,37)</b>  |
| <b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>                           |            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>                       |            | <b>(22.913.901,61)</b> | <b>23.129.017,23</b>   |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                    | 7          | 23.450.618,74          | 321.601,51             |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                       | 7          | 536.753,13             | 23.450.618,74          |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### 1. Actividad de la empresa

Barings Core Spain Socimi, S.A.U. (en adelante la Sociedad) se constituyó en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital el 27 de abril de 2016, bajo la denominación de Manedulina S.L. mediante escritura autorizada por el notario Andrés Domínguez Nafria con el número 1349 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos registrales: Tomo 34.730, Libro 0, Folio 141, Sección 8, Hoja M-62664 e Inscripción 1ª.

El 20 de septiembre de 2016 la Sociedad cambió su denominación por Barings Core Spain S.L.U. y el 26 de diciembre de 2017 se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 20 de julio de 2018, la Sociedad modificó nuevamente su denominación social por la actual de Barings Core Spain Socimi, S.A.U.

La Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano 41, 4º planta, 28001, Madrid.

Las actividades principales de la Sociedad, contenidas en su objeto social consisten en:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos Estatutos prevean el mismo objeto social que la Sociedad y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley 11/2009").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversiones Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) Además, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20 por ciento) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (consistentes en operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados anteriores) precedentes, consistentes en la inversión directa o indirecta en activos inmobiliarios y la gestión de los mismos).

La Sociedad podrá vender sus activos en los términos y condiciones previstos en la Ley de SOCIMIs o la normativa que la sustituya.

## **BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

Quedan expresamente excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Tal y como se describe en la nota 6.1, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo se presenta en las notas 6.1 y 11.

Los Administradores de BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. prevén formular las cuentas anuales consolidadas de BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 (27 de junio de 2022, las cuentas anuales consolidadas de BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes del ejercicio 2021), que muestran unos beneficios consolidados de 4.709.598,82 euros (15.776.554,92 euros en 2021) y un patrimonio neto consolidado de 92.037.314,77 euros (102.682.158,19 en 2021).

La Sociedad dominante trasladó su domicilio social a la calle Serrano 41, 41ª planta de Madrid, mediante escritura otorgada el 20 de junio de 2018.

El Accionista Único es Barings Core Fund Spain S.à.r.L. (Luxemburgo) con el 100% de las participaciones, una Sociedad válidamente constituida y existente con arreglo a las leyes del Grand Ducado de Luxemburgo, constituida ante el notario de Junglinster, Don Jean Seckler, con domicilio social en rue Eugène Ruppert, L-2423 Luxemburgo. El Accionista Único deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Luxemburgo.

La matriz última que prepara los estados financieros consolidados del grupo, en los cuales incluye sus inversiones financieras de acuerdo con lo establecido en la norma es la sociedad Barings European Core Property Fund SCAV-SIF, con domicilio en Luxemburgo, 19 rue Eugene Ruppert L-2453.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

La duración de la Sociedad será indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución.

La Sociedad cierra sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año.

### **1.1 Régimen de SOCIMI**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de

## **BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009, en su artículo 3, establece los siguientes requisitos de inversión:

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.
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 y 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.

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.

El plazo se computará como se indica a continuación:

- 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.
- c) 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.



## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.
5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito, se ha efectuado a partir del ejercicio 2016 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que la Sociedad puede optar por la aplicación del régimen fiscal especial en virtud de los términos establecidos en el artículo 8 de 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, 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.

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a distribuir dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, del beneficio obtenido en el ejercicio y debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización del ejercicio en la siguiente forma:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- c) La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- d) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, a las normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, según corresponda, en desarrollo de la norma contable principal de la que se trate.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### 2.2. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Con fecha 30 de marzo de 2023, los Administradores de la Sociedad procedieron a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2022, las cuales arrojaban un resultado positivo de 10.823.219,49 euros. Con posterioridad a dicha fecha, se ha identificado la necesidad de realizar un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022, ya que la sociedad se había registrado una mayor reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias. Con fecha 22 de junio de 2023, los Administradores han procedido a la reformulación de dichas cuentas anuales debido a la modificación del resultado positivo, el cual finalmente asciende a 7.894.784,47 euros.

Dichas Cuentas Anuales, que han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General el 27 de junio de 2022

### 2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Administración ha formulado estas Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### 2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

#### Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

La valoración de las inversiones inmobiliarias requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente, Jones Lang LaSalle Ltd., la realización de una valoración mediante el método de valoración por Capitalización Hardcore de acuerdo con los *RICS Valuation – Global Standards 2017* que incorporan los Estándares Internacionales de Valoración (Nota 5.2).

#### Deterioro del valor de inversiones en empresas del grupo

En el caso de inversiones y créditos en empresas del grupo e instrumentos de patrimonio, una vez considerada la existencia de indicadores de deterioro, el cálculo del mismo se determina como resultado de la comparación del valor contable de la inversión con su valor recuperable.

No obstante, y en determinados casos, salvo mejor evidencia del importe recuperable de la inversión, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas netas existentes en la fecha de la valoración.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### 2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria relativa al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, junto con la información correspondiente al ejercicio 2021.

### 3. Distribución del resultado

#### 3.1 Resultado del ejercicio

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad registra un beneficio de 7.894.784,47 euros. La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

| <b>Base de reparto</b>                           | <b>Importe</b>      |
|--|---------------------|
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias. .... | 7.894.784,47        |
| <b>Total. ....</b>                               | <b>7.894.784,47</b> |
| <br>   |                     |
| <b>Base de reparto</b>                           | <b>Importe</b>      |
| A reserva legal .....                            | 789.478,45          |
| A dividendos .....                               | 7.105.306,02        |
| <b>Total. ....</b>                               | <b>7.894.784,47</b> |

La Sociedad está obligada a destinar el 10 por ciento de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por ciento del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20 por ciento, no es distribuible a al Accionista. Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a reservas de libre disposición si el patrimonio neto no es, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de pérdidas.

A 31 de diciembre de 2022 la reserva legal ascendía a 1.981.897,94 euros. Tras la distribución del resultado de 2022, la reserva legal será de 2.771.376,39 euros. Este importe continuaría sin llegar al 20 por ciento del capital social.

### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2022, de acuerdo con lo establecido por el Plan General Contable, han sido las siguientes:

#### 4.1 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinaria de las operaciones.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como "Inversión inmobiliaria- inversiones en adaptación y anticipos" hasta que estén terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Los activos incluidos en inversiones inmobiliarias se contabilizan inicialmente a su precio de adquisición o a su coste de producción. El coste de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallen ubicados para su venia y otros directamente atribuibles a la adquisición. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos se amortizan y, en su caso, son objeto de corrección valorativa por deterioro.

Los anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente por su coste. En ejercicios posteriores y siempre que el periodo que medie entre el pago y la recepción del activo exceda de un año, los anticipos devengan intereses al tipo incremental del proveedor.

Los activos adquiridos total o parcialmente a cambio de una contraprestación contingente incluyen en el precio de adquisición la mejor estimación del valor actual de la citada contraprestación. Los cambios de estimación de la contraprestación contingente se reconocen como un ajuste al valor de los activos. Si los cambios están relacionados con variables como los tipos de interés o el IPC, se tratan como un ajuste al tipo de interés efectivo.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo con relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

La amortización de las inversiones inmobiliarias sigue el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

|                | Método de amortización | Años de vida útil estimada | Porcentaje amortización |
|----------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Construcciones | Lineal                 | 50                         | 2 %                     |

### 4.1.1 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el valor en uso se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

### **4.2 Arrendamientos**

#### Arrendamiento financiero

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

#### Arrendamiento operativo

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado de inversiones inmobiliarias.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a la largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

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

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### 4.2.1 Fianzas entregadas

La Sociedad recibe de los arrendatarios las correspondientes fianzas. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad no está sometida al régimen de concierto de depósito con la Comunidad de La Rioja.

Según este régimen, la Sociedad no está obligada a depositar las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a corto o a largo plazo del balance de situación aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios.

En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento.

### **4.3 Instrumentos financieros**

#### *(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros:*

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste.

#### *(ii) Clasificación de activos financieros:*

La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales.

La Sociedad clasifica un activo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de



## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;

- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación de entregar activos financieros que le han sido prestados.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

La Sociedad clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

En todo caso, la Sociedad clasifica los siguientes activos financieros a coste:

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

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

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

Los activos y pasivos financieros por contraprestación contingente surgidos en una combinación de negocios se clasifican como activos y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### *(iii) Clasificación de pasivos financieros:*

La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

La Sociedad designa un pasivo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia o asimetría contable en la valoración o en el reconocimiento que surgiría de otro modo.

La Sociedad valora los pasivos financieros a coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de ampliaciones de capital por compensación de créditos, la Sociedad reconoce el importe de la ampliación de capital por el valor razonable de la efectiva aportación que equivale al valor razonable de los créditos y el exceso o defecto del valor del pasivo financiero sobre el importe de la ampliación de capital, se reconoce como un resultado financiero derivado de la cancelación del pasivo financiero.

### *(iv) Principios de compensación*

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### *(v) Clasificación*

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Los activos y pasivos financieros que posee la Sociedad se corresponden con activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, préstamos y partidas a cobrar, débitos y partidas a pagar e inversiones en empresas del grupo.

### *a) Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

La Sociedad reconoce los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es habitualmente el precio de la transacción, salvo que dicho precio contenga elementos diferentes del instrumento, en cuyo caso, la Sociedad determina el valor razonable del mismo. Si la Sociedad determina que el valor razonable de un instrumento difiere del precio de la transacción, registra la diferencia en resultados, en la medida en que el valor se haya obtenido por referencia a un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico o se haya obtenido de una técnica de valoración que sólo haya utilizado datos observables. En el resto de los casos, la Sociedad reconoce la diferencia en resultados, en la medida en que surja de un cambio en un factor que los participantes de mercado considerarían al determinar el precio del activo o pasivo.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

### *b) Activos y pasivos financieros a coste amortizado*

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros. No se consideran las pérdidas crediticias futuras excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

### *c) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto*

Los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se reconocen inicialmente al valor razonable más los costes de transacción directamente atribuibles a la compra.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran a valor razonable, reconociendo la pérdida o ganancia en ingresos y gastos reconocidos del patrimonio neto, con excepción de las pérdidas por deterioro y de las pérdidas y ganancias por tipo de cambio de los instrumentos de deuda. Los importes reconocidos en el patrimonio neto se reconocen en resultados en el momento en el que tiene lugar la baja de los activos financieros y, en su caso, por la pérdida por deterioro. No obstante, los intereses calculados por el método del tipo de interés efectivo se reconocen en resultados.

Según se ha indicado previamente, la Sociedad designa determinados instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto. En la valoración inicial de estos instrumentos se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los instrumentos de patrimonio se valoran a valor razonable, reconociendo la pérdida o ganancia en el patrimonio neto. Los importes reconocidos en el patrimonio neto se registran en resultados en el momento en el que tiene lugar la baja de los activos financieros y, en su caso, por la pérdida por deterioro.

### *d) Activos y pasivos financieros valorados a coste*

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado con fiabilidad y los instrumentos derivados que están vinculados a los mismos y que deben ser liquidados por entrega de dichos instrumentos de patrimonio no cotizados, se valoran al coste. No obstante, si la Sociedad puede disponer en cualquier momento de una valoración fiable del activo o pasivo financiero de forma continua, éstos se reconocen en dicho momento a valor razonable, registrando los beneficios o pérdidas en función de la clasificación de los mismos.

La Sociedad valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.

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

La Sociedad las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a los partícipes no gestores.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

La Sociedad valora los préstamos participativos entregados al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Si además de un interés contingente la Sociedad acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

La Sociedad valora los préstamos participativos recibidos al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida, menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Si además de un interés contingente el prestamista acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un gasto financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

### *e) Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo*

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos, y se valoran posteriormente al coste menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, en las adquisiciones de inversiones en empresas del grupo que no calificarían como una combinación de negocios, los costes de transacción se incluyen igualmente en el coste de adquisición de las mismas. Las inversiones en empresas del grupo adquiridas con anterioridad al 1 de enero de 2010 incluyen en el coste de adquisición los costes de transacción incurridos.

### *(vi) Reclasificaciones de instrumentos financieros*

La Sociedad reclasificará los activos financieros cuando modifique el modelo de negocio para su gestión o cuando cumpla o deje de cumplir los criterios para clasificarse como una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada o el valor razonable de una inversión deja o vuelve a ser fiable, salvo para los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, que no se pueden reclasificar.

La Sociedad no reclasifica los pasivos financieros.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de coste amortizado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, reconoce la diferencia entre el valor razonable y el valor contable en resultados. A partir de ese momento, la Sociedad no registra de forma separada los intereses del activo financiero.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a coste amortizado, el valor razonable en la fecha de reclasificación se considera el nuevo valor contable a los efectos de aplicar el método del tipo de interés efectivo y del registro de las correcciones valorativas por deterioro.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de coste amortizado a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, reconoce la diferencia entre el valor razonable y el valor contable en el patrimonio neto. El tipo de interés efectivo y el registro de las correcciones valorativas por deterioro no se ajustan por la reclasificación. No obstante, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro se registra contra el patrimonio neto y se desglosa en las notas.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto a coste amortizado, éste se reclasifica por su valor razonable. El importe diferido en el patrimonio neto se ajusta del valor contable del activo. El tipo de interés efectivo y el registro de las correcciones valorativas por deterioro no se ajustan por la reclasificación. No obstante, la Sociedad reconoce en dicho momento una corrección valorativa por deterioro acumulada separada del importe bruto del activo financiero.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el tipo de interés efectivo y las correcciones valorativas por deterioro se determinan en la fecha de reclasificación por el valor razonable en ese momento. Los instrumentos de patrimonio, no se pueden reclasificar.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, el importe diferido en el patrimonio se reclasifica a resultados. A partir de ese momento, la Sociedad no registra de forma separada los intereses del activo financiero.

Cuando la inversión en el patrimonio de una empresa del grupo, multigrupo o asociada deje de calificarse como tal, la inversión financiera que se mantenga en esa empresa se reclasifica a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias siempre que el valor razonable de las acciones pueda estimarse con fiabilidad, salvo que la Sociedad designe la inversión a valor razonable con cambios en el patrimonio neto. En tal caso, su valor razonable se determina en la fecha de reclasificación reconociendo cualquier ganancia o pérdida que surja, por diferencia entre el valor contable del activo previo a la reclasificación y el valor razonable, en resultados, salvo que la Sociedad opte por la designación, en cuyo caso, la diferencia se reconoce en el patrimonio neto. Se aplica este mismo criterio a las inversiones en otros instrumentos de patrimonio que puedan valorarse de nuevo con fiabilidad.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Si la Sociedad mantiene una inversión previa con anterioridad a la calificación de inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable en dicho momento. En su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto se mantienen vinculados a la inversión y se aplican los criterios indicados anteriormente.

En el supuesto de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio dejase de ser fiable, su valor razonable en la fecha de reclasificación pasa a ser su nuevo valor contable y se aplican los criterios indicados previamente.

### (vii) Intereses y dividendos

La Sociedad reconoce los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, la Sociedad registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión. Este criterio, se aplica independientemente del criterio de valoración de los instrumentos de patrimonio, por lo que para los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable se reduce igualmente el valor de la inversión, reconociendo el aumento del valor posterior en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, atendiendo a la clasificación de los instrumentos.

### (viii) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que la Sociedad retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:



## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- La Sociedad no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero; y
- Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitada la Sociedad para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por la Sociedad durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores.

En aquellos casos en los que la Sociedad cede un activo financiero en su totalidad, pero retiene el derecho de administración del activo financiero a cambio de una comisión, se reconoce un activo o pasivo correspondiente a la prestación de dicho servicio. Si la contraprestación recibida es inferior a los gastos a incurrir como consecuencia de la prestación del servicio se reconoce un pasivo por un importe equivalente a las obligaciones contraídas valoradas a valor razonable. Si la contraprestación por el servicio es superior a la que resultaría de aplicar una remuneración adecuada se reconoce un activo por los derechos de administración.

En las transacciones en las que la Sociedad registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos o pasivos financieros obtenidos, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

En las transacciones en las que se registra la baja parcial de un activo financiero, el valor contable del activo financiero completo se asigna a la parte vendida y a la parte mantenida, incluyendo los activos correspondientes a los servicios de administración, en proporción al valor razonable relativo de cada una de ellas.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de reconocimiento de la baja de activos financieros en operaciones en las que la Sociedad ni cede ni retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad se basan en el análisis del grado de control mantenido. De esta forma:

- Si la Sociedad no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

- Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo de la Sociedad en el mismo y registra un pasivo asociado. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que la Sociedad ha reconocido. El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad cuando el activo se valora a coste amortizado, o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por la Sociedad si el activo se valora a valor razonable. La Sociedad sigue reconociendo los ingresos derivados del activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado se reconocen consistentemente en resultados o en el patrimonio neto siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente y no se deben compensar.

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

La Sociedad aplica el criterio de precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.

### (ix) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio, existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

- *Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado*

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido y descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, la Sociedad utiliza el valor de mercado de los mismos siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

- *Deterioro de inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo e instrumentos de patrimonio valorados a coste*

El cálculo del deterioro se determina como resultado de la comparación del valor contable de la inversión con su valor recuperable, entendido como el mayor del valor en uso o valor razonable menos los costes de venta.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor en la medida en que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

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

### *(x) Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo, ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación, que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

### *(xi) Fianzas y depósitos*

Los depósitos o fianzas constituidas o recibidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

### *(xii) Valor razonable*

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

### *(xiii) Derivados Financieros*

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente siguiendo los criterios expuestos anteriormente para los activos y pasivos financieros.

Los instrumentos financieros derivados que no cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas se clasifican y valoran como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

## **BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

Los instrumentos financieros derivados que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

La contabilización de las operaciones de cobertura sólo resulta de aplicación cuando existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura. El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica y la ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la Sociedad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

### **4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

La Sociedad presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento supere seis meses.

### **4.4 Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas que se realizan.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de balance.

Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como aquellas surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, como ingreso o como gasto, según corresponda, en el momento en que se producen.

## **BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable y estén denominados en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ha determinado el valor razonable. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan a patrimonio neto o a pérdidas y ganancias siguiendo los mismos criterios que el registro de las variaciones en el valor razonable.

### **4.5 Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

#### **4.5.1 Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido**

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos, excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecte ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

#### **4.5.2 Reconocimiento de activos por impuesto diferido**

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferidos y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios sobre corriente. De igual forma, la Sociedad reconoce el canje de un activo por impuesto diferido por valores de Deuda Pública cuando se adquiere la titularidad de los mismos.

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación con abono a la deuda con la Administración Pública cuando se devenga de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez



## **BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

### **4.5.3 Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido**

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. A estos efectos, la Sociedad ha considerado la deducción por reversión de medidas temporales desarrollada en la disposición transitoria trigésimo-séptima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, como un ajuste al tipo impositivo aplicable a la diferencia temporaria deducible asociada a la no deducibilidad de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2013 y 2014.

### **4.5.4 Compensación y clasificación**

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

#### **4.5.5 Régimen Especial SOCIMI**

El Régimen Especial SOCIMI es un régimen optativo regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012. La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen.

Es incompatible con cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII del TRLIS, excepto con:

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores.
- Transparencia fiscal internacional
- Arrendamiento financiero.

El régimen fiscal aplicable a estas entidades tiene en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, se regirán por lo establecido en el TRLIS sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esa Ley:

- Tipo de Gravamen en Impuesto sobre Sociedades: 0 por ciento.
- No resultará de aplicación ni la compensación de Bases Imponibles Negativas (Art. 25 TRLIS), en caso de que se generasen cuando tributen al 0 por ciento, ni las deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI del TRLIS.

Asimismo, deberá regularizarse y tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS en caso de incumplimiento de plazo de permanencia de tres años (Art. 3.3 Ley 11/2009) o de que tribute por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

2. La entidad se somete a un gravamen especial, tendrá la consideración de cuota del IS:
  - 19 por ciento sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuando la participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento y dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10 por ciento.
  - No aplicación: cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que se aplique esta ley (SOCIMI).
  - Devengo: día del acuerdo de distribución de beneficios.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

- Autoliquidación e ingreso: en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.
- 3. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere el artículo 2.1.b) de esta Ley, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5 por ciento en el capital social de aquellas y tributen al menos, al tipo de gravamen del 10 por ciento.
- 4. En todo caso, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios percibidos por contribuyentes de IS, IRNR con y sin Establecimiento Permanente (EP) y por contribuyentes de IRPF, a los que se les haya aplicado el régimen fiscal de los socios previstos en el artículo 10.1 de la Ley 11/2009.

Además de estas consideraciones, la Sociedad debe cumplir varios requisitos descritos a continuación:

### **1. Objeto Social**

Tendrán como objeto social principal:

- a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.
- c) 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 (no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades) y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a las que se refiere el punto anterior.
- d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.

Podrán desarrollar otras actividades accesorias (aquellas que representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo).

### **2. Inversión**

- a) Deberán invertir al menos el 80 por ciento del valor del activo en:
  - Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento;

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

- Terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición;
  - Participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.
- b) Asimismo, deberán invertir el 80 por ciento de las rentas (excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento) que deberá provenir de:
- Arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia; y/o
  - Dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

### **3. Plazo de permanencia o mantenimiento**

Por otra parte, en relación con el plazo de permanencia, tanto los bienes inmuebles que integren el activo como las acciones o participaciones en el capital deben mantenerse al menos durante tres años.

En el caso de bienes inmuebles, se incluye el tiempo en el que hayan estado ofrecidos en el arrendamiento, con un máximo de un año.

### **4. Obligación de negociación**

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

### **5. Requisitos Mercantiles**

- El Capital Social mínimo es de 5 millones de euros;
- Sólo podrá haber una clase de acciones;
- Cuando se opte por dicho régimen, deberá incluir en su denominación social el término "SOCIMI, S.A." o sin abreviaturas.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### 6. *Distribución de Resultados*

Estarán obligadas a distribuir dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- 100 por ciento de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el objeto social principal indicado en esta ley;
- 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones una vez transcurridos los plazos de mantenimiento, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos en el plazo de tres años desde transmisión.
- 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Asimismo, es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El dividendo deberá ser pagado el mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución;
- La reserva legal no podrá exceder del 20 por ciento del capital social;
- Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la legal.

La Sociedad ha optado por aplicar desde el 27 de septiembre de 2016 el régimen fiscal especial propio de las SOCIMIs, por lo que tributa al tipo de gravamen del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, la Sociedad tributará a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

#### **4.6 Ingresos y gastos**

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente deducido: el importe de

## **BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los ingresos derivados de la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización a la fecha de cierre cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costes ya incurridos y los pendientes de incurrir pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio. En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **4.7 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones por litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y sea probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se pueda estimar de forma fiable.

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

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

A 31 de diciembre de 2022 no existen provisiones por litigios, ni se conocen posibles pasivos contingentes.

### **4.8 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

**4.9 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Órgano de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

**5. Inversiones inmobiliarias**

La composición de las cuentas incluidas en Inversiones inmobiliarias ha sido la siguiente:

| <b>2022</b>                     | <b>Inversiones en terrenos y bienes naturales</b> | <b>Inversiones en construcciones</b> | <b>Total</b>      |
|---------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Coste</b>                    |   |                                      |                   |
| <i>Saldo inicial</i>            | 38.536,82   | 361.463,18                           | 400.000,00        |
| <i>Saldo final</i>              | 38.536,82   | 361.463,18                           | 400.000,00        |
| <b>Amortización acumulada</b>   |   |                                      |                   |
| <i>Saldo inicial</i>            |   | (28.976,48)                          | (28.976,48)       |
| <i>Dotaciones / Reversiones</i> |   | (7.230,64)                           | (7.230,64)        |
| <i>Saldo final</i>              |   | (36.207,12)                          | (36.207,12)       |
| <b>Valor neto</b>               | <b>38.536,82</b>                                  | <b>325.256,06</b>                    | <b>363.792,88</b> |

| <b>2021</b>                     | <b>Inversiones en terrenos y bienes naturales</b> | <b>Inversiones en construcciones</b> | <b>Total</b>      |
|---------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Coste</b>                    |   |                                      |                   |
| <i>Saldo inicial</i>            | 38.536,82   | 361.463,18                           | 400.000,00        |
| <i>Saldo final</i>              | 38.536,82   | 361.463,18                           | 400.000,00        |
| <b>Amortización acumulada</b>   |   |                                      |                   |
| <i>Saldo inicial</i>            |   | (21.747,22)                          | (21.747,22)       |
| <i>Dotaciones / Reversiones</i> |   | (7.229,26)                           | (7.229,26)        |
| <i>Saldo final</i>              |   | (28.976,48)                          | (28.976,48)       |
| <b>Valor neto</b>               | <b>38.536,82</b>                                  | <b>332.486,70</b>                    | <b>371.023,52</b> |

(a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.



**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

(b) Seguros

Es política de la Sociedad contratar cuantas pólizas de seguro se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las inversiones inmobiliarias, cuya cobertura se considera suficiente.

(c) ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

| Descripción   | 2022              | 2021             |
|---|-------------------|------------------|
| Ingresos por arrendamiento de locales (Notas 5.1 y 11.1)            | 90.554,57         | 76.182,15        |
| Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios (Notas 5.1 y 11.1) | 10.041,11         | 9.321,85         |
| <b>Total</b>  | <b>100.595,68</b> | <b>85.504,00</b> |

La situación de los inmuebles destinados a arrendamientos al cierre del ejercicio 2022 es la siguiente:

| Edificios comerciales | Nº de fincas | Fincas Alquiladas | Pendientes de alquiler |
|-----------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Locales comerciales   | 1            | 1                 | 0                      |

| Edificios comerciales | M <sup>2</sup> Totales | M <sup>2</sup> Alquilados | M <sup>2</sup> Pendientes de alquiler |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Locales comerciales   | 513                    | 513                       | 0                                     |

**1.1 Arrendamientos operativos**

El inmueble arrendado se encuentra en la Comunidad de La Rioja, concretamente en el Centro Comercial BERCEO, ubicado en la calle Lérida 2 de Logroño. Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, actualmente a la Sociedad Burger King Spain, S.L.

Los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos son los siguientes:

| Activo                                 | Total cobros futuros mínimos | Valor actual cobros mínimos esperados |            |               | Cuotas contingentes reconocidas |
|--|------------------------------|---------------------------------------|------------|---------------|---------------------------------|
|  |                              | 1 año                                 | 1 - 5 años | Más de 5 años |                                 |
| Burger King - Centro comercial Logroño | 84.926,61                    | 84.926,61                             | 339.706,44 | 1.015.923,15  | 0,00                            |

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### 1.2 Determinación del valor en uso del local comercial

De acuerdo con la valoración de que dispone la Sociedad, realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2022, el valor de mercado del local comercial, 1.398.678,00 euros, es superior a su valor neto contable, 363.792,88 euros, por lo que no se ha registrado corrección valorativa por deterioro.

La premisa de valoración utilizada para los activos inmobiliarios en renta es la de la capitalización de ingresos a partir del método de Descuentos de Flujos de Caja y Multiplicador de Salida. Para la obtención del valor razonable de los inmuebles se han seguido los siguientes pasos:

- Determinación de los flujos de ingresos y gastos derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.
- Obtención del flujo de ingresos netos operativos antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.
- Actualización de dichos ingresos netos utilizando una tasa de descuento de acuerdo con la naturaleza de los flujos descontados.
- Obtención de un valor residual (TV) determinado por la capitalización a perpetuidad del último flujo de ingresos netos (yield de mercado), restando los gastos derivados de la venta, y descontando a la misma tasa de descuento los ingresos netos operativos.

### 6. Activos Financieros

El detalle de los activos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

| Clases                                 | No corriente               |                       |                             |                     | Total                 |                       |
|--|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Instrumentos de patrimonio |                       | Créditos, Derivados y Otros |                     |                       |                       |
|  | Categorías                 | 2022                  | 2021                        | 2022                | 2021                  | 2022                  |
| Activos financieros a coste            |                            |                       |                             |                     |                       |                       |
| Instrumentos de patrimonio             | 104.582.623,79             | 104.881.160,47        | -                           | -                   | 104.582.623,79        | 104.881.160,47        |
| Activos financieros a coste amortizado |                            |                       |                             |                     |                       |                       |
| Créditos a empresas del grupo          | -                          | -                     | -                           | 7.000.000,00        | -                     | 7.000.000,00          |
| <b>Total</b>                           | <b>104.582.623,79</b>      | <b>104.881.160,47</b> | <b>-</b>                    | <b>7.000.000,00</b> | <b>104.582.623,79</b> | <b>111.881.160,47</b> |

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

| Clases<br>Categorías                                    | Corriente                   |                     | Total               |                     |
|---|-----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | Créditos, Derivados y Otros |                     | 2022                | 2021                |
|   | 2022                        | 2021                |                     |                     |
| Activos financieros a coste amortizado                  |                             |                     |                     |                     |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas (nota 12) | 5.885.939,00                | 4.115.204,44        | 5.885.939,00        | 4.115.204,44        |
| Deudores comerciales (nota 12)                          | 219.080,68                  | 13.684,81           | 219.080,68          | 13.684,81           |
| <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</i>  | -                           | 505,15              | -                   | 505,15              |
| <i>Clientes empresas del grupo y asociadas</i>          | 219.080,68                  | 13.179,66           | 219.080,68          | 13.179,66           |
| <b>Total</b>  | <b>6.105.019,68</b>         | <b>4.128.889,25</b> | <b>6.105.019,68</b> | <b>4.128.889,25</b> |

**6.1 Detalle de Activos Financieros por Vencimiento**

El detalle de los activos financieros según vencimiento a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

*Ejercicio 2022*

|   | 2023                | 2024     | 2025     | 2026     | 2027 y siguientes     | Menos parte corriente | Total no corriente    |
|---|---------------------|----------|----------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Instrumentos de Patrimonio                    | -                   | -        | -        | -        | 104.582.623,79        | -                     | 104.582.623,79        |
| Créditos a empresas del grupo                 | 5.885.939,00        |          |          |          |                       | 5.885.939,00          |                       |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar |                     |          |          |          |                       |                       |                       |
| Clientes empresas del grupo                   | 219.080,68          | -        | -        | -        | -                     | 219.080,68            | -                     |
| <b>Total</b>                                  | <b>6.105.019,68</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>104.582.623,79</b> | <b>6.105.019,68</b>   | <b>104.582.623,79</b> |

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

*Ejercicio 2021*

|   | 2022                | 2023     | 2024     | 2025     | 2026 y siguientes     | Menos parte corriente | Total no corriente    |
|---|---------------------|----------|----------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Instrumentos de Patrimonio                      | -                   | -        | -        | -        | 104.881.160,47        | -                     | 104.881.160,47        |
| Créditos a empresas del grupo                   | 4.115.204,44        | -        | -        | -        | 7.000.000,00          | 4.115.204,44          | 7.000.000,00          |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar   |                     |          |          |          |                       |                       |                       |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 505,15              | -        | -        | -        | -                     | 505,15                | -                     |
| Clientes empresas del grupo                     | 13.179,66           | -        | -        | -        | -                     | 13.179,66             | -                     |
| <b>Total</b>                                    | <b>4.128.889,25</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>111.881.160,47</b> | <b>4.128.889,25</b>   | <b>111.881.160,47</b> |

**6.2. Créditos a empresas del grupo a largo y corto plazo**

En fecha 19 de diciembre de 2019, la Sociedad otorgó un préstamo a su sociedad participada Barings Core Crossroads, S.L. por importe de 7.000.000,00 euros, con vencimiento en 15 años, el tipo de interés es de 4 por ciento pagaderos anualmente. El 6 de septiembre de 2022, la participada pagó el total del principal del préstamo, 7.000.000,00 euros, más los intereses devengados hasta la fecha, 213.570,00 euros.

El importe consignado en el ejercicio 2021 a corto plazo en el epígrafe "*Inversiones en empresas del grupo y asociadas*" corresponde, principalmente, al saldo dispuesto de una cuenta corriente de crédito que la Sociedad mantiene con la sociedad de grupo Barings Core Property Fund Topco, SCA por importe de 4.000.000,00 euros. El tipo de interés acordado es de un 3,20 por ciento y los intereses son calculados de forma trimestral en base a 360 días. Los intereses serán pagaderos al término del préstamo. El 17 de julio de 2022, Barings Core Property Fund Topco, SCA pagó el total del saldo dispuesto, 4.000.000,00 euros, más los intereses devengados hasta la fecha, 126.927,33 euros.

La Sociedad ha transferido a su participada Barings Core Logroño, S.L, en 2022, un importe de efectivo de 5.885.939,00 euros a aplicar a una ampliación de su capital con prima de emisión por el mismo importe, operación que finalmente no ha sido aprobada. Con posterioridad al cierre de ejercicio 2022, Barings Core Spain Socimi, S.A.U. ha recuperado de Barings Core Logroño, S.L. la totalidad del efectivo entregado.

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

**6.3. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

El detalle de “Inversiones en empresas del grupo” a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

*Ejercicio 2022*

| Sociedades dependientes        | Euros                |                      |                   |                         |                                    |                      | Participación Directa | Valor neto en libros  |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | Capital Suscrito     | Prima de emisión     | Reservas          | Resultado del ejercicio | Otras partidas del patrimonio neto | Patrimonio Neto      |                       |                       |
| Barings Core Madrid, S.L.      | 1.003.000,00         | 6.778.562,75         | (44.125,27)       | 2.720.722,90            | (6.183.094,22)                     | 4.275.066,16         | 100%                  | 4.275.066,16          |
| Barings Core Toledo, S.L.      | 1.272.371,00         | 9.224.341,15         | (16.220,11)       | 788.299,78              | (269.343,26)                       | 10.999.448,56        | 100%                  | 10.496.712,20         |
| Barings Core Logroño, S.L.     | 698.098,00           | 17.683.250,30        | (233.647,90)      | 3.423.636,13            | (628.381,04)                       | 20.942.955,49        | 100%                  | 59.595.683,39         |
| Barings Core Logroño, PFS S.L. | 143.804,00           | 1.267.236,00         | (2.202,12)        | (2.100.042,96)          | (596.466,25)                       | (1.287.671,33)       | 100%                  |                       |
| Barings Core Algete, S.L.      | 9.115.230,00         | 3.106.585,00         | 33.352,66         | 426.189,15              | -                                  | 12.681.356,81        | 100%                  | 12.223.815,81         |
| Barings Core Crossroads, S.L.  | 13.107.710,00        | 556.382,00           | 828.771,25        | 2.026.597,72            | (1.083.595,43)                     | 15.435.865,54        | 100%                  | 14.610.197,36         |
| Barings Core M50, S.L.         | 4.252.245,00         | -                    | 3.442,17          | (674.570,49)            | (208.744,60)                       | 3.372.372,08         | 100%                  | 3.381.148,68          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>29.592.458,00</b> | <b>38.616.357,20</b> | <b>569.370,68</b> | <b>6.610.832,23</b>     | <b>(8.969.624,80)</b>              | <b>66.419.393,31</b> |                       | <b>104.582.623,39</b> |

| Sociedades dependientes       | Domicilio       | Actividad Principal             |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Barings Core Madrid, S.L.     | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Toledo, S.L.     | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Logroño, S.L.    | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Logroño PFS S.L. | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core M50, S.L.        | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Crossroads       | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Algete, S.L.     | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

Ejercicio 2021

| Sociedades dependientes        | Euros                |                      |                   |                         |                                    |                      | Participación Directa | Valor neto e libros   |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | Capital Suscrito     | Prima de emisión     | Reservas          | Resultado del ejercicio | Otras partidas del patrimonio neto | Patrimonio Neto      |                       |                       |
| Barings Core Madrid, S.L.      | 1.003.000,00         | 6.778.562,75         | (6.951,27)        | (5.662.681,96)          | (520.412,26)                       | 1.591.517,26         | 100%                  | 1.590.316,00          |
| Barings Core Toledo, S.L.      | 1.272.371,00         | 9.224.341,15         | (4.572,76)        | 790.145,34              | (269.343,26)                       | 11.012.941,47        | 100%                  | 10.496.712,00         |
| Barings Core Plaza, S.L. (*)   | 635.080,00           | 4.538.720,00         | 114.914,71        | 281.411,61              | -                                  | 5.570.126,32         | 0%                    | 0,00                  |
| Barings Core Logroño, S.L.     | 698.098,00           | 17.683.250,30        | 141.303,75        | 2.335.918,42            | (532.922,69)                       | 20.325.647,78        | 100%                  | 56.961.374,00         |
| Barings Core Logroño, PFS S.L. | 143.804,00           | 1.267.236,00         | (2.202,12)        | (122.794,92)            | (473.671,33)                       | 812.371,63           | 100%                  | 744.500,00            |
| Barings Core Algete, S.L.      | 9.115.230,00         | 3.106.585,00         | 33.755,65         | 276.450,09              | -                                  | 12.532.020,74        | 100%                  | 12.223.815,00         |
| Barings Core Crossroads, S.L.  | 13.107.710,00        | 4.556.382,00         | 660.468,91        | 2.007.103,43            | (1.083.595,43)                     | 19.248.068,91        | 100%                  | 18.610.198,00         |
| Barings Core M50, S.L.         | 4.252.245,00         | -                    | (488,42)          | 187.695,86              | (208.744,60)                       | 4.230.707,84         | 100%                  | 4.254.245,00          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>30.227.538,00</b> | <b>47.155.077,20</b> | <b>936.228,45</b> | <b>93.247,87</b>        | <b>(3.088.689,57)</b>              | <b>75.323.401,95</b> |                       | <b>104.881.160,00</b> |

(\*) Con fecha 18 de octubre de 2021, se llevó a cabo la venta de la sociedad Barings Core Plaza, S.L. a un tercero, por lo que las sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

| Sociedades dependientes        | Domicilio       | Actividad Principal             |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Barings Core Madrid, S.L.      | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Toledo, S.L.      | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Logroño, S.L.     | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Logroño, PFS S.L. | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core M50, S.L.         | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Crossroadas S.L.  | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |
| Barings Core Algete S.L.       | Madrid - España | CNAE 6820 - Alquiler de Locales |

**Depreciación de inversiones en empresas del grupo - Instrumentos de patrimonio**

El detalle del deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022 y 2021 en Instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas es como sigue:



**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

| <b>Sociedades dependientes</b>   | <b>2022</b>           | <b>2021</b>           |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Barings Core Madrid, S.L.        | (3.876.496,59)        | (6.561.245,49)        |
| Barings Core Logroño, S.L.       | -                     | (2.634.310,40)        |
| Barings Core M50, S.L.           | (873.096,36)          | -                     |
| Barings Core Logroño PFS S.L.    | (1.413.040,00)        | (668.540,38)          |
| <b>Total Deterioro acumulado</b> | <b>(6.162.632,95)</b> | <b>(9.864.096,27)</b> |

El detalle del movimiento del deterioro de Instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2022 y de 2021 es como sigue:

| <b>Ingreso / (gasto)</b>       | <b>2022</b>         | <b>2021</b>           |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Barings Core Madrid, S.L.      | 2.684.748,90        | (5.653.881,99)        |
| Barings Core Logroño, S.L.     | 2.634.310,40        | 1.165.610,46          |
| Barings Core Logroño PFS, S.L. | (744.499,62)        | (190.666,93)          |
| Barings Core M50, S.L.         | (873.096,36)        | -                     |
| <b>Total</b>                   | <b>3.701.463,32</b> | <b>(4.678.938,46)</b> |

El detalle de dividendos recibidos de las participadas es el siguiente:

| <b>Dividendos distribuidos a la Sociedad</b> | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         |
|--|---------------------|---------------------|
| Barings Core Plaza, S.L.                     | 0,00                | 395.545,81          |
| Barings Core Logroño, S.L.                   | 2.335.918,42        | 1.940.979,99        |
| Barings Core Algete, S.L.                    | 248.805,08          | 137.187,54          |
| Barings Core Crossroads, S.L.                | 1.806.393,09        | 2.644.105,85        |
| Barings Core Madrid, S.L.                    | 0,00                | 0,00                |
| Barings Core Toledo, S.L.                    | 711.130,81          | 0,00                |
| Barings Core M50, S.L.                       | 168.926,27          | 0,00                |
| Barings Core Logroño PFS, S.L.               | 0,00                | 0,00                |
| <b>Total (nota 11.1)</b>                     | <b>5.271.173,67</b> | <b>5.117.819,19</b> |

Ejercicio 2022

Con fecha 14 de julio de 2022, la Sociedad procedió a adquirir la totalidad de las participaciones de la sociedad Positano ITG, S.L.U., vehículo a través del cual obtener la propiedad de un inmueble. Posteriormente, el pasado 24 de noviembre de 2022, se llevó a cabo la liquidación de la participada, al no poder llevarse a cabo la operación proyectada, habiéndose registrado unas pérdidas de 171.663,49 euros en el ejercicio.

Asimismo, el 14 de julio de 2022, la Sociedad procedió a adquirir la totalidad de las participaciones de la sociedad Sendai ITG, S.L.U. vehículo a través del cual obtener la propiedad de otro inmueble. Posteriormente, el pasado 26 de septiembre de 2022, se llevó a cabo la liquidación de la participada, al no poder llevarse a cabo la operación proyectada, habiéndose registrado unas pérdidas de 235.682,32 euros en el ejercicio.



## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

La Sociedad ha registrado una reversión de deterioro de 2.634.310,40 euros de su participación en Barings Core Logroño, S.L, por lo que la misma presenta un valor neto contable de 56.961.374 euros a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2022, se aprobó una distribución de prima de emisión en Barings Core Crossroads, S.L. por importe de 4.000.000,00 euros, reduciendo el coste de la participación en el mismo importe.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha registrado una reversión de deterioro en Barings Core Madrid, S.L. de 2.684.748,90 euros, por lo que el valor neto contable de la participación presenta un importe de 4.275.066,16 euros a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad registró una corrección valorativa en Barings Core Logroño PFS, S.L. por deterioro de 744.499,62 euros, por lo que el valor neto contable de la participación presenta un importe de 0,00 euros a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad registró una corrección valorativa en Barings Core M50, S.L. por deterioro de 873.096,36 euros, por lo que el valor neto contable de la participación presenta un importe de 3.381.148,64 euros a 31 de diciembre de 2022.

### Ejercicio 2021

En fecha 18 de octubre de 2021, la Sociedad procedió a enajenar la totalidad de las participaciones de la sociedad Barings Core Plaza S.L. El capital de la sociedad ascendía en el momento de la venta a 635.080,00 euros compuesto por el mismo número de participaciones a un euro de valor nominal cada una. La prima de emisión ascendía a 4.538.720,00 euros. El valor neto contable de la participación en la dominante ascendía a 5.175.800,00 euros, habiendo generado un resultado positivo de 18.150.536,04 euros en el ejercicio (véase nota 11.1).

Durante el ejercicio 2021, se acordó una aportación de socios en Barings Core Crossroads, S.L. por importe de 944.105,85 euros. Como consecuencia, el valor neto contable de la participación ascendía a 18.610.197,85 euros a 31 de diciembre de 2021.

También en ese año, la Sociedad registró una corrección valorativa en Barings Core Logroño PFS, S.L. por deterioro de 190.666,93 euros, por lo que el valor neto contable de la participación presenta un importe de 744.499,62 euros a 31 de diciembre de 2021.

En fecha 22 de julio de 2021 se ha acordado una devolución de prima de emisión en Barings Core Logroño, S.L. de 2.000.000,00 euros, reduciéndose a 59.595.683,99 euros el coste de la participación a 31 de diciembre de 2021. Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha revertido el deterioro por importe de 1.165.610,46 euros, por lo que el valor neto contable de la participación presenta un importe de 59.595.683,99 euros a 31 de diciembre de 2021.

En fecha 29 de noviembre de 2021, se ha realizado una aportación de socios en Barings Core Madrid, S.L. por importe de 370.000,00 euros. Por otro lado, la Sociedad ha registrado una

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

corrección valorativa por deterioro de 5.653.881,99 euros, por lo que el valor neto contable de la participación presenta un importe de 1.590.317,26 euros a 31 de diciembre de 2021.

### Ejercicio 2020

Con fecha 25 de febrero de 2020, la Sociedad procedió a adquirir el 100 por ciento de las participaciones de la sociedad Barings Core Algete S.L., compuesta por 3.000 participaciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 5.000,00 euros. En fecha 3 de marzo de 2020 se amplió capital por importe de 12.990.059,00 euros, 8.443.539 euros en concepto de capital y 4.546.520 euros en concepto de prima de emisión. En fecha 12 de marzo 2020 se realizó una ampliación de capital por importe de 1.028.756,00 euros, de los cuales 668.691,00 euros han sido capital social y 360.065,00 euros como prima de emisión. Con fechas 29 de octubre de 2020 y 18 de noviembre de 2020 se redujo el capital social y la prima de emisión por 1.200.000,00 euros y 600.000,00 euros, respectivamente, por lo que el valor de neto contable de la participación presentaba un importe de 12.223.815,00 euros a 31 de diciembre de 2020.

Durante 2020, se acordó una devolución de prima de emisión y aportaciones de socios en Barings Core M50 S.L. por un importe conjunto de 3.814.345,60 euros, reduciéndose, por tanto, el coste de la participación en dicha cantidad. El valor neto contable de la participación a 31 de diciembre de 2020 presentaba un importe de 4.254.245,00 euros.

Durante 2020, se acordó una devolución de prima de emisión en Barings Core Crossroads, S.L. de 2.500.000,00 euros, reduciéndose, por tanto, el coste de la participación en dicha cantidad, por lo que el valor neto contable de la participación presentaba un importe de 17.666.092,00 euros a 31 de diciembre de 2020.

Durante 2020, la Sociedad registró una corrección valorativa en Barings Core Logroño PFS, S.L. por deterioro de 477.873,45 euros, por lo que el valor neto contable de la participación presentaba un importe de 935.167,00 euros a 31 de diciembre de 2020.

Durante 2020, se ha acordado una devolución de prima de emisión en Barings Core Toledo, S.L. de 2.200.000,00 euros, reduciéndose, por tanto, el coste de la participación en dicha cantidad. Por lo que el valor de coste de la participación presenta un valor neto contable de 10.496.712,00 euros a 31 de diciembre de 2020.

Durante 2020, se acordó una devolución de prima de emisión en Barings Core Plaza, S.L. de 1.150.000,00 euros, reduciéndose, por tanto, el coste de la participación en dicha cantidad. Por lo que el valor neto contable de la participación presentaba un importe de 5.175.800,00 euros a 31 de diciembre de 2020.

Durante 2020, se acordó una devolución de prima de emisión en Barings Core Logroño, S.L. de 1.800.000,00 euros, reduciéndose, por tanto, el coste de la participación en dicha cantidad. Asimismo, la Sociedad registró una corrección valorativa por deterioro de 3.799.920,86 euros por lo que esta participación presentó un valor neto contable de 57.795.763,00 euros a 31 de diciembre de 2020.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Durante 2020, la Sociedad registró una corrección valorativa en Barings Core Madrid, S.L. por deterioro de 907.363,50 euros, por lo que el valor neto contable de la participación presentaba un importe de 6.874.199,00 euros a 31 de diciembre de 2020.

### Ejercicio 2019

Con fecha 8 de octubre de 2019, la Sociedad procedió a adquirir el 100 por ciento de las participaciones de la sociedad Barings Core M50 S.L., compuesta por 3.000 participaciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 5.000,00 euros. En fecha 4 de diciembre de 2019 se amplió capital por importe de 6.537.300,00 euros, 4.249.245,00 euros en concepto de capital y 2.288.055,00 euros en concepto de prima de emisión. En fecha 11 de diciembre de 2019 se realizó una aportación de socios por importe de 1.526.290,60 euros, resultando un valor neto contable de 8.068.590,60 euros al 31 de diciembre de 2019.

Con fecha 17 de diciembre de 2019, la Sociedad procedió a adquirir el 100 por ciento de las participaciones de la sociedad Barings Core Crossroad, S.L., compuesta por 3.000 participaciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 5.000,00 euros. En fecha 20 de diciembre de 2019 se amplió capital con prima de emisión por importe conjunto de 20.161.092,00 euros, 13.107.710,00 euros en concepto de capital y 7.056.382,00 euros en concepto de prima de emisión, representando dicha participación un valor neto contable de 20.166.092,00 euros a 31 de diciembre de 2019.

### Ejercicio 2018

Con fecha 6 de febrero de 2018, la Sociedad procedió a adquirir el 100 por ciento de las participaciones de la sociedad Barings Core Logroño PFS S.L., compuesta por 3.000 participaciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 5.000,00 euros. En fecha 23 de febrero de 2018 se amplió el capital por importe de 1.408.040,00 euros, 140.804,00 euros en concepto de capital y 1.267.236,00 euros en concepto de prima de emisión, presentando dicha participación un valor neto contable de 1.413.040,00 euros a 31 de diciembre de 2018.

### Ejercicio 2017

Con fecha 3 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la constitución de la sociedad Barings Core Toledo S.L., compuesta por 3.000 participaciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000,00 euros. En fecha 6 de marzo de 2017 se amplió el capital por importe de 12.693.712,15 euros, 1.269.371,00 euros en concepto de capital y 11.424.341,15 euros en concepto de prima de emisión, presentando dicha participación un valor neto contable de 12.696.712,15 euros a 31 de diciembre de 2017.

Con fecha 25 de julio del 2017, la Sociedad procedió a adquirir el 100 por ciento de las participaciones de la sociedad Barings Core Plaza, S.L., compuesta por 3.000 participaciones sociales a un euro de valor nominal cada uno, por un total de 5.000,00 euros. En fecha 20 de octubre de 2017 se amplió el capital por importe de 6.320.800,00 euros, 632.080,00 euros en concepto de capital y 5.688.720,00 euros en concepto de prima de emisión, presentando dicha participación un valor neto contable de 6.325.800,00 euros a 31 de diciembre de 2017.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Con fecha 29 de diciembre de 2017, la Sociedad procedió a adquirir el 100 por ciento de las participaciones de la sociedad Barings Core Logroño, S.L. compuesta por 698.098 participaciones sociales de un euro de valor nominal por un valor total de 64.110.490,50 euros más un importe de 735.034,00 euros correspondientes a los gastos relacionados a la adquisición de dicha sociedad.

### Ejercicio 2016

Con fecha 4 de julio de 2016, la Sociedad adquirió el 100 por ciento de las participaciones de la Sociedad Barings Core Madrid S.L. compuesta por 3.000 participaciones sociales a un euro de valor nominal, por un total de 3.000,00 euros. Posteriormente se procedió a ampliar el capital en la sociedad en fecha 7 de noviembre de 2016 por importe de 7.778.562,75 euros, 1.000.000,00 euros en concepto de capital y 6.778.562,75 euros en concepto de prima de emisión, presentando dicha participación un valor neto contable de 7.781.562,75 euros a 31 de diciembre de 2019.

### **7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

La composición de este epígrafe es la siguiente:

| Categorías                                     | 2022              | 2021                 |
|--|-------------------|----------------------|
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 536.753,13        | 23.450.618,74        |
| <b>Total</b>                                   | <b>536.753,13</b> | <b>23.450.618,74</b> |

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

### **8. Pasivos Financieros**

La composición de los pasivos financieros es la siguiente:

|  | 2022                       |                  | 2021                       |                   |
|--|----------------------------|------------------|----------------------------|-------------------|
|  | A coste amortizado o coste |                  | A coste amortizado o coste |                   |
|  | No corriente               | Corriente        | No corriente               | Corriente         |
| Pasivos financieros a coste amortizado Grupo (nota 12) |                            |                  |                            |                   |
| Deudas a pagar   | 19.373.908,25              | 12.000,00        | 39.373.908,25              | 12.000,00         |
| Otras deudas a a pagar                                 | -                          | 11.182,83        | -                          | 195.970,01        |
| <i>No vinculadas</i>                                   |                            |                  |                            |                   |
| Otras deudas   | 13.391,14                  | -                | 12.573,84                  | -                 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar        |                            |                  |                            |                   |
| Acreeedores  | -                          | 49.778,81        | -                          | 472.935,43        |
| <b>Total pasivos financieros</b>                       | <b>19.387.299,39</b>       | <b>72.961,64</b> | <b>39.386.482,09</b>       | <b>680.905,44</b> |

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### 8.1 Pasivos financieros a coste amortizado, no corrientes

El detalle de las partidas que forman parte del epígrafe del balance “Pasivos financieros a largo plazo” en 2022 es el siguiente:

- “Deudas con empresas del grupo” hace referencia a un préstamo otorgado por la Sociedad dominante BARINGS EUROPEAN CORE PROPERTY FUND TOPCP S.C.A. con domicilio social en Rue Eugène Ruppert 6,2453, Luxemburgo, y que presenta un importe pendiente de 19.373.908,25 euros a 31 de diciembre de 2022 (39.373.908,25 euros a 31 de diciembre de 2021). Dicho préstamo fue constituido en fecha 18 de enero de 2018 con una duración de 15 años, siendo en su vencimiento la obligación de repago (véase nota 12.2). El tipo de interés es el 3,20% pagaderos anualmente (3,20% en 2021). Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 han ascendido a 935.195,43 euros y 1.285.582,75 euros respectivamente (véase nota 12.2).
- “Deudas y otras cuentas a pagar” se compone principalmente por la partida “Fianzas recibidas” por el alquiler del inmueble a la sociedad Burger King Spain, S.L.

Los depósitos y fianzas constituidos se valoran por el importe entregado.

### 8.2 Pasivos financieros a coste amortizado, corrientes

El detalle de las partidas que forman parte del epígrafe del balance “Pasivos financieros a corto plazo” en 2022 es el siguiente:

| Clases  | Instrumentos financieros corrientes |                   |
|---|-------------------------------------|-------------------|
|   | 2022                                | 2021              |
| <b>Categorías</b>   |                                     |                   |
| Otras deudas a corto plazo (*) (Nota 12.2)                            | 12.000,00                           | 12.000,00         |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.2)                 | 11.182,83                           | 195.970,01        |
| <i>Intereses deuda corto plazo con empresas del grupo y asociadas</i> | <i>11.182,83</i>                    | <i>195.970,01</i> |
| Acreedores comerciales. y otras ctas. a pagar (**)                    | 49.778,81                           | 472.935,43        |
| <b>Total</b>  | <b>72.961,64</b>                    | <b>680.905,44</b> |

- “Deudas con empresas del grupo” hace referencia a los intereses devengados por el préstamo otorgado por la sociedad dominante Barings Core Property Fund Topco, SCA.
- “Otros acreedores” se compone de deudas pendientes de liquidar con acreedores por servicios diversos, a excepción de créditos con Administraciones Públicas.

La clasificación de los pasivos financieros por años de vencimiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

*Ejercicio 2022*

|   | 2023             | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     | Posteriores          | Total no corriente   |
|---|------------------|----------|----------|----------|----------|----------------------|----------------------|
| Deudas  |                  |          |          |          |          |                      |                      |
| Deudas con empresas del grupo                   | 12.000,00        | -        | -        | -        | -        | 19.373.908,25        | 19.373.908,25        |
| Otras deudas a pagar con empresas del grupo     | 11.182,83        | -        | -        | -        | -        | -                    | -                    |
| Otras deudas no vinculadas                      |                  | -        | -        | -        | -        | 13.391,14            | 13.391,14            |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar |                  |          |          |          |          |                      |                      |
| Acreeedores comerciales                         | 49.778,81        | -        | -        | -        | -        | -                    | -                    |
| <b>Total</b>                                    | <b>72.961,64</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>19.387.299,39</b> | <b>19.387.299,39</b> |

*Ejercicio 2021*

|   | 2022              | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | Posteriores          | Total no corriente   |
|---|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------------------|----------------------|
| Deudas  |                   |          |          |          |          |                      |                      |
| Deudas con empresas del grupo                   | 12.000,00         | -        | -        | -        | -        | 39.373.908,25        | 39.373.908,25        |
| Otras deudas a pagar con empresas del grupo     | 195.970,01        | -        | -        | -        | -        | -                    | -                    |
| Otras deudas no vinculadas                      |                   | -        | -        | -        | -        | 12.573,84            | 12.573,84            |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar |                   |          |          |          |          |                      |                      |
| Acreeedores comerciales                         | 472.935,43        | -        | -        | -        | -        | -                    | -                    |
| <b>Total</b>                                    | <b>680.905,44</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>39.386.482,09</b> | <b>39.386.482,09</b> |

**8.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por los administradores.

Riesgo de crédito

Dicho riesgo se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad. Es decir, la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Para la gestión de dicho riesgo la Sociedad periódicamente elabora un detalle de antigüedad de los saldos a cobrar de cara a tener una base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas con carácter mensual por los Property Managers de la Sociedad.

Por otra parte, existe un riesgo de mercado derivado de las variaciones en el valor razonable o en los futuros de flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a los cambios en los precios de mercado (tipo de interés, tipos de cambio, entre otros). En este aspecto, el principal riesgo al que está expuesta la Sociedad es correspondiente al de tipo de interés (no tiene exposición a fluctuaciones en los tipos de cambio dado que las actividades de la Sociedad se realizan en euros).



## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Para gestionar dicho riesgo, se mantiene una financiación recibida de terceros a tipo fijo y en su caso, con un mínimo de interés variable. Además, para obtener este objetivo, la sociedad realiza operaciones de cobertura en los préstamos correspondientes y que estén expuestos a mayor riesgo.

### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se deriva de la posibilidad de que o bien la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos o tener acceso a ellos en la cuantía suficiente y al coste adecuado para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Para la gestión de dicho riesgo, se realizan monitorizaciones periódicas del líquido disponible y las obligaciones de pago a corto plazo derivadas de contratos de financiación o de contratos de gestión. Asimismo, dado que la Sociedad pertenece a un grupo, en caso necesario de solventar posibles necesidades de liquidez es posible recibir la financiación del Grupo al cual pertenece.

### Riesgo de inversión

La Sociedad mitiga el riesgo de inversión, haciéndolo únicamente en los valores de las compañías e instituciones más sólidas mediante la realización de revisiones exhaustivas y opiniones de expertos independientes como valoraciones de inmuebles, due diligence financieras, etc. Asimismo, realiza trimestralmente valoraciones de todos y cada uno de los inmuebles al objeto de monitorizar la evolución de su valor.

## 9. Patrimonio Neto

### 9.1 Fondos propios

| Euros                               | 2022                 | 2021                 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Capital                             | 75.068.029,00        | 75.068.029,00        |
| Prima de emisión                    | 17.029.584,75        | 17.029.584,75        |
| Reservas                            | 1.962.277,56         | 239.579,53           |
| Otras aportaciones de socios        | -                    | -                    |
| Resultados de ejercicios anteriores | (9.637.651,42)       | (9.637.651,42)       |
| Resultado del ejercicio             | 7.894.784,47         | 17.226.980,28        |
| <b>Total</b>                        | <b>92.317.024,36</b> | <b>99.926.522,14</b> |

A 31 de diciembre de 2022 el capital social asciende a 75.068.029,00 euros representado por 75.068.029 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. El capital social corresponde en su totalidad a Barings Core Fund Spain S.à.r.L.

| Clase        | Número            | Valor nominal por participación | Valor nominal total  | Desembolsos pendientes | Fecha de exigibilidad |
|--------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Ordinarias   | 75.068.029        | 1,00                            | 75.068.029,00        |                        |                       |
| <b>Total</b> | <b>75.068.029</b> | <b>1,00</b>                     | <b>75.068.029,00</b> | -                      |                       |



## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### 9.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10 por ciento del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por ciento del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20 por ciento del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2022 la reserva legal no ha alcanzado el mínimo legalmente establecido.

### 9.3 Prima de emisión

La prima de emisión, originada como consecuencia de la constitución de la Sociedad y de las posteriores ampliaciones de capital, no se vio incrementada en 2022 por lo que el importe continúa siendo de 17.029.584,75 euros a 31 de diciembre de 2022. Es de libre disposición hasta el límite del importe de los resultados negativos del ejercicio y de ejercicios anteriores, incluyendo su conversión en capital social.

### 9.4 Otras aportaciones de Socios

Con fecha 10 de diciembre de 2020, el Accionista Único de la Sociedad, acordó realizar una devolución de las aportaciones de socios por un importe de 2.160.793,84 euros, que fue desembolsada en efectivo. Durante el ejercicio 2022, la Sociedad no ha tenido aportaciones de socios.

## 10. Situación Fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

|   | 2022              |                   | 2021              |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | Saldos deudores   | Saldos acreedores | Saldos deudores   | Saldos acreedores |
| Impuesto sobre el Valor Añadido                       | -                 | 2.957,95          | -                 | 2.495,43          |
| Retenciones practicadas                               | -                 | 592,67            | -                 | 41,71             |
| Impuesto corriente                                    | 70.071,43         | -                 | 76.013,47         | -                 |
| Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta        | 53.788,04         | -                 | 70.184,65         | -                 |
| <b>Total saldos con las Administraciones Públicas</b> | <b>123.859,47</b> | <b>3.550,62</b>   | <b>146.198,12</b> | <b>2.537,14</b>   |

### 10.1 Impuesto sobre Sociedades

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios en el cierre del ejercicio es el siguiente:

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### Ejercicio 2022

|   | <b>Aumentos</b>     | <b>Disminuciones</b>  | <b>Total</b>        |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Resultado contable después de impuestos | 7.894.784,47        |                       | 7.894.784,47        |
| Diferencias permanentes                 | 6,00                | -                     | 6,00                |
| Limite deducibilidad gastos financieros | -                   | (864.850,71)          | (864.850,71)        |
| Deterioro participaciones               | 1.617.595,98        | (5.319.059,30)        | (3.701.463,32)      |
| <b>Base Imponible del Impuesto</b>      | <b>9.512.386,45</b> | <b>(6.183.910,01)</b> | <b>3.328.476,44</b> |

### Ejercicio 2021

|   | <b>Aumentos</b>      | <b>Disminuciones</b>  | <b>Total</b>         |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Resultado contable después de impuestos | 17.226.980,28        | -                     | 17.226.980,28        |
| Diferencias permanentes                 | 5.844.548,92         | (1.619.156,56)        | 4.225.392,36         |
| Limite deducibilidad gastos financieros | -                    | (453.546,10)          | (453.546,10)         |
| Deterioro participaciones               | 5.844.548,92         | (1.165.610,46)        | 4.678.938,46         |
| <b>Base Imponible del Impuesto</b>      | <b>23.071.529,20</b> | <b>(1.619.156,56)</b> | <b>21.452.372,64</b> |

#### **10.2 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.

El Órgano de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

#### **10.3 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012**

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMIs) son sociedades que se utilizan como vehículos de inversión inmobiliaria, y que disfrutan de un régimen fiscal especial regulado en los artículos 8 a 13 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que además establecen las obligaciones de información de este régimen que son las siguientes:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de este régimen fiscal.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado éste, diferenciando la parte de que procede de rentas sujetas a tipo de gravamen del 0 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal, diferenciando la parte de que procede de rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.
- 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 3 de la Ley 11/2009.
- g) Identificación del activo que se computa dentro del 80 por ciento da que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial establecido en esta Ley, que se han dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

La Sociedad ha obtenido beneficios durante el ejercicio 2022 por lo que se ha dotado a reserva legal el total del 10 por ciento del resultado, esto es, un importe de 1.722.698,03 euros.

De cara a cumplir con la obligación de información descrita en la letra b), la composición del epígrafe "Reservas de 1ª aplicación" está compuesto por los gastos derivados de la constitución de la Sociedad, registrándose directamente contra el patrimonio neto como menores reservas de acuerdo con la Normas de Registro y Valoración del Plan general de Contabilidad.

De cara a cumplir con la obligación de información descrita en las letras f) y g), a continuación se detalla la información sobre los inmuebles destinados arrendamiento y participaciones en el capital en otras SOCIMIs que mantiene la Sociedad a cierre del ejercicio 2022 (Nota 6.1):

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

| <b>Concepto</b>       | <b>Sociedad</b>                | <b>Fecha de adquisición</b> | <b>Valor neto contable 2022</b> |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Participación SOCIMIs | Barings Core Madrid, S.L.      | 04/07/2016                  | 4.275.066,16                    |
| Participación SOCIMIs | Barings Core Toledo, S.L.      | 03/02/2017                  | 10.496.712,15                   |
| Participación SOCIMIs | Barings Core Logroño, S.L.     | 29/12/2017                  | 59.595.683,99                   |
| Participación SOCIMIs | Barings Core Logroño PFS, S.L. | 06/02/2018                  | 0,00                            |
| Participación SOCIMIs | Barings Core Algete, S.L.      | 21/02/2020                  | 12.223.815,00                   |
| Participación SOCIMIs | Barings Core Crossroads, S.L.  | 17/12/2019                  | 14.610.197,85                   |
| Participación SOCIMIs | Barings Core M50, S.L.         | 08/10/2019                  | 3.381.148,64                    |
| Inmuebles             |                                | 29/12/2017                  | 363.792,88                      |

Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 son los que se muestran en el cuadro anterior.

- El inmueble adquirido por la sociedad el 29 de diciembre de 2017 presenta un valor de mercado que asciende a 1.398.678,00 euros a cierre del 2022. Se encuentra arrendado a la sociedad Burger King Spain, S.L., cuya principal actividad es la restauración.
- La participación en otras SOCIMIs incluida en el cuadro anterior corresponden a:
  - Barings Madrid S.L.U., adquirida por la Sociedad el 4 de julio de 2016, que en concordancia con su objeto social descrito en la nota 6.1, tiene un inmueble ubicado en la calle Velázquez 64 de Madrid y que se encuentra arrendado.
  - Barings Toledo S.L.U., constituida por la Sociedad el 3 de julio de 2017, que en concordancia con su objeto social descrito en la nota 6.1, tiene dos naves ubicadas en Ontigola (Toledo) y que se encuentran arrendadas.
  - Barings Logroño S.L.U., adquirida por la sociedad el 29 de diciembre de 2017, que en concordancia con su objeto social descrito en la nota 6.1, tiene un Centro Comercial, sito en Logroño, denominado Centro Comercial Berceo y que se encuentra arrendado.
  - Barings Logroño PFS S.L.U., adquirida por la sociedad el 6 de febrero de 2018, que en concordancia con su objeto social descrito en la nota 6.1, tiene una gasolinera, sito en Logroño, dentro del complejo denominado Centro Comercial Berceo y que se encuentra arrendado.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

- Barings Core M50 S.L.U., adquirida por la sociedad el 8 de octubre de 2019, que en concordancia con su objeto social descrito en la nota 6.1, tiene un inmueble destinado a actividad comercial, sito en Madrid y que se encuentra arrendado.
- Barings Core Crossroads S.L.U., adquirida por la sociedad el 17 de diciembre de 2019, que en concordancia con su objeto social descrito en la nota 6.1, tiene seis inmuebles destinados a supermercados, sitios en varias ciudades españolas y que se encuentran arrendados.
- Barings Core Algete S.L.U., adquirida por la sociedad el 25 de febrero de 2020, que en concordancia con su objeto social descrito en la nota 6.1, tiene un conjunto industrial y se encuentra arrendado.

### 11. Ingresos y gastos

#### 11.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad por categorías de actividades es la siguiente:

| Descripción  | 2022                | 2021                 |
|--|---------------------|----------------------|
| Ingresos por arrendamiento de locales  | 90.554,57           | 76.182,15            |
| Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios                                     | 10.041,11           | 9.321,85             |
| Ingresos por prestación de servicios   | 354.493,55          | 210.374,02           |
| Ingresos por particiones en instrumentos de patrimonio (nota 6.3)                    | 5.271.173,67        | 5.117.819,19         |
| Ingresos por enajenación de participaciones en instrumentos de patrimonio (nota 6.3) | -                   | 18.150.536,04        |
| <b>Total</b>   | <b>5.726.262,90</b> | <b>23.564.233,25</b> |

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ha sido realizada en el territorio nacional.

El desglose de los ingresos por participaciones en instrumentos de patrimonio es el siguiente:

| Dividendos distribuidos a la Sociedad | 2022                | 2021                |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Barings Core Plaza, S.L.              | 0,00                | 395.545,81          |
| Barings Core Logroño, S.L.            | 2.335.918,42        | 1.940.979,99        |
| Barings Core Algete, S.L.             | 248.805,08          | 137.187,54          |
| Barings Core Crossroads, S.L.         | 1.806.393,09        | 2.644.105,85        |
| Barings Core Toledo, S.L.             | 711.130,81          | 0,00                |
| Barings Core M50, S.L.                | 168.926,27          | 0,00                |
| <b>Total</b>                          | <b>5.271.173,67</b> | <b>5.117.819,19</b> |

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### 11.2 Servicios exteriores

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" presenta la siguiente composición:

| Descripción                               | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Servicios exteriores</b>               | <b>395.571,36</b> | <b>683.445,88</b> |
| Servicios de profesionales independientes | 278.164,55        | 609.282,31        |
| Primas de seguros                         | 106.743,97        | 64.220,88         |
| Servicios bancarios y similares           | 1.850,08          | 1.076,12          |
| Otros servicios                           | 8.812,76          | 8.866,57          |
| <b>Tributos</b>                           | <b>1.171,79</b>   | <b>3.014,38</b>   |
| Otros tributos                            | 1.171,79          | 3.014,38          |
| <b>Total</b>                              | <b>396.743,15</b> | <b>686.460,26</b> |

### 11.3 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

| Descripción                                   | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Por créditos a empresas del grupo</b>      | <b>262.028,17</b> | <b>341.133,34</b> |
| a) Por créditos a empresas del grupo (Nota 6) | 261.794,00        | 341.133,34        |
| <b>De terceros</b>                            | <b>234,17</b>     | <b>-</b>          |
| <b>Total</b>                                  | <b>262.028,17</b> | <b>341.133,34</b> |

### 11.4 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

| Descripción                                       | 2022                | 2021                |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Por deudas con terceros</b>                    | <b>66.144,98</b>    | <b>20.175,58</b>    |
| a) Por deudas con terceros                        | 66.144,98           | 20.175,58           |
| <b>Por deudas con empresas del grupo</b>          | <b>935.195,43</b>   | <b>1.285.582,75</b> |
| a) Por créditos con empresas del grupo (Nota 8.2) | 935.195,43          | 1.285.582,75        |
| <b>Total</b>                                      | <b>1.001.340,41</b> | <b>1.305.758,33</b> |

## 12. Operaciones con partes vinculadas

### 12.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas durante el ejercicio 2022 y 2021 con partes vinculadas es el siguiente:

**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**

| <b>Empresas del grupo</b>            | <b>2022</b>         | <b>2021</b>         |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Gastos por operaciones comerciales   | 5.681,96            | 4.651,33            |
| Ingresos por operaciones comerciales | 354.493,55          | 210.374,02          |
| Gastos por intereses devengados      | 935.195,43          | 1.285.582,75        |
| Ingresos financieros por dividendos  | 5.271.173,67        | 5.117.819,19        |
| Ingresos financieros por intereses   | 261.794,00          | 341.133,34          |
| <b>Total</b>                         | <b>6.828.338,61</b> | <b>6.959.560,63</b> |

La Sociedad ha procedido a refacturar los gastos incurridos en virtud de contratos de prestación de servicios suscritos entre Barings Core Spain Socimi, S.A. y cada una de sus filiales por un importe total de 354.493,55 euros en 2022 y 210.374,02 euros en 2021.

**12.2 Saldos con vinculadas**

A cierre del ejercicio 2022 y 2021, los saldos con partes vinculadas son los siguientes:

|  | <b>Empresa dominante</b> |               | <b>Empresas del grupo</b> |              |
|--|--------------------------|---------------|---------------------------|--------------|
|  | <b>2022</b>              | <b>2021</b>   | <b>2022</b>               | <b>2021</b>  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                |                          |               |                           |              |
| a) Créditos a empresas del Grupo (Nota 6)              | 5.885.939,00             | 4.057.244,88  |                           | 57.959,56    |
| b) Clientas ventas y prestación servicios CP (Nota 6)  | 219.080,68               | -             | -                         | 13.179,66    |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                             |                          |               |                           |              |
| a) Créditos a empresas del Grupo (Nota 6)              | -                        | -             | -                         | 7.000.000,00 |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                             |                          |               |                           |              |
| 1. Deudas a largo plazo                                |                          |               |                           |              |
| a) Deudas con entidades del grupo y asociadas (Nota 8) | 19.373.908,25            | 39.373.908,25 | -                         | -            |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                |                          |               |                           |              |
| 1. Deudas a corto plazo                                |                          |               |                           |              |
| a) Otras deudas (Nota 8)                               |                          | -             | 12.000,00                 | 12.000,00    |
| b) Deudas con entidades del grupo y asociadas (Nota 8) | 11.182,83                | 195.970,01    | -                         | -            |

**12.3 Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección**

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no ha habido retribuciones percibidas por miembros del órgano de administración, por el ejercicio de dicho cargo.

**12.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores.**

A los efectos del artículo 229 de la ley de Sociedades de capital, se deja constancia que durante el ejercicio 2022 ni los miembros del Órgano de Administración ni las personas a él vinculadas han



## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

ostentado cargo alguno o participación accionarial directa o indirecta en terceras Sociedades en las que pudiera existir conflicto de intereses con la Sociedad.

### 13. Otra información

#### 13.1 Estructura del personal

El Consejo de Administración está formado por tres miembros:

- D. José Carlos Torres Torres, Presidente y Consejero Delegado;
- D. Carlos de Oya, consejeros; y
- D. Neil Kenneth Robertson, consejero.

Por otro lado, Intertrust (Spain), S.L., fue nombrado como Secretario no consejero, estando representado por Dña. María Guadalupe Astarloa Echevarrieta.

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 es cero.

#### 13.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

|  | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales | 12.650        | 11.500        |
|  | <b>12.650</b> | <b>11.500</b> |

### 14. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

#### 14.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio, no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

#### 14.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio, no se ha producido ningún movimiento en ninguna partida relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

### 15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

|   | 2022            | 2021            |
|---|-----------------|-----------------|
| Concepto                                | Días            | Días            |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 17,08           | 16,82           |
| Ratio de operaciones pagadas            | 17,04           | 16,06           |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 25,45           | 39,83           |
|   | Importe (Euros) | Importe (Euros) |
| Total pagos realizados                  | 831.182,83      | 209.462,96      |
| Total pagos pendientes                  | 3.959,45        | 6.913,11        |

|  | 2022       |
|--|------------|
| Volumen monetario pagados dentro del plazo legal   | 725.477,52 |
| Número de facturas pagadas dentro del plazo legal  | 91,00      |
| Porcentaje del volumen monetario pagados dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%) | 87%        |
| Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%) | 81%        |

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Otros acreedores" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

En ocasiones puntuales se ha excedido del plazo legal en el pago de las facturas a los proveedores. La Sociedad tiene previstas medidas que van encaminadas a la reducción de dicho periodo para el ejercicio próximo, entre las que se encuentran la mejora de procedimientos de control interno para resolver dichas disputas.

## BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

### 16. Hechos posteriores

El 27 de febrero de 2023, BARINGS CORE FUND SPAIN, S.à.r.l., Accionista único de la Sociedad, aprobó la aportación total de un derecho de crédito por importe de 2.614.932 euros, en virtud de un contrato de préstamo ("Fixed Interest Loan") firmado el 10 de abril de 2018 entre la sociedad BARINGS CORE LOGROÑO PFS, S.L.U. y BARINGS EUROPEAN CORE PROPERTY FUND TOPCO S.C.A.

Sin perjuicio de lo anterior, dicha aportación del derecho de crédito se imputa desde el 27 de febrero de 2023 a la cuenta 118 "Aportaciones de Socios o Propietarios" del Plan General de Contabilidad.

## INFORME DE GESTIÓN

### A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 DE BARINGS CORE SPAIN SOCIMI S.A.U.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. (la **Sociedad**) es una sociedad holding de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) y está controlada por la entidad Barings Core Fund Spain S.À.R.L. domiciliada en Luxemburgo.

La Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente.

Al cierre de 2022, las participaciones directas en empresas del grupo de la Sociedad son las siguientes:

- 100% de la sociedad española Barings Core Madrid, S.L.U.
- 100% de la sociedad española Barings Core Toledo, S.L.U.
- 100% de la sociedad española Barings Core Logroño, S.L.U.
- 100% de la sociedad española Barings Core Logroño PFS, S.L.U.
- 100% de la sociedad española Barings Core M50, S.L.U.
- 100% de la sociedad española Barings Core Crossroads, S.L.U.
- 100% de la sociedad española Barings Core Algete, S.L.U.

Con fecha 14 de julio de 2022, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones de la sociedad Positano ITG, S.L.U. como vehículo para adquirir un bien inmueble en Madrid. Debido a que la operación no se terminó llevando a cabo, el 24 de noviembre de 2022 procedió con la liquidación de la participada.

El mismo 14 de julio de 2022, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones de la sociedad Sendai ITG, S.L.U. para adquirir otro bien inmueble en Madrid. El 26 de septiembre de 2022, la Sociedad modificó su denominación social, pasando a ser Barings Core Salado, S.L.U. El 24 de noviembre de 2022 procedió con la liquidación de la participada debido a que finalmente la operación que iba a llevarse a cabo no se realizó.

La Sociedad a la vez es propietaria de un inmueble que se encuentra alquilado.

Las sociedades dependientes tienen como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El Grupo Consolidado estima seguir realizando inversiones en el mercado inmobiliario en los próximos ejercicios.

Dada la condición de SOCIMI, régimen al cual se ha acogido la Sociedad en el ejercicio 2016, comenzó a cotizar en Euronext Access Paris, mercado no regulado de negociación, siendo éste uno de los requisitos que establece la Ley reguladora de las SOCIMI.

En cuanto a los posibles riesgos a los que está sometida la Sociedad y el Grupo, se clasifican en tres tipologías generales, siguiendo los criterios que se consideran más adecuados para una gestión eficiente de los mismos.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

*a) Riesgo de crédito*

Dicho riesgo se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad. Es decir, la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Para la gestión de dicho riesgo la Sociedad periódicamente elabora un detalle de antigüedad de los saldos a cobrar de cara a tener una base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas con carácter mensual por los Property Managers de la Sociedad.

Por otra parte, existe un riesgo de mercado derivado de las variaciones en el valor razonable o en los futuros de flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a los cambios en los precios de mercado (tipo de interés, tipos de cambio, entre otros). En este aspecto, el principal riesgo al que está expuesta la Sociedad es el correspondiente al del tipo de interés (no tiene exposición a fluctuaciones en los tipos de cambio dado que las actividades de la Sociedad se realizan en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad). Para gestionar dicho riesgo, se mantiene una financiación recibida de la sociedad dominante Barings Core Property Fund Topco, SCA.

*b) Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez se deriva de la posibilidad de que o bien la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos o bien tener acceso a ellos en la cuantía suficiente y al coste adecuado para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Para la gestión de dicho riesgo, se realizan monitorizaciones periódicas del líquido disponible y las obligaciones de pago a corto plazo derivadas de contratos de financiación o de contratos de gestión. Asimismo, dado que la Sociedad pertenece a un grupo, en caso necesario de solventar posibles necesidades de liquidez es posible recibir la financiación del grupo al cual pertenece.

*c) Riesgo de inversión*

La Sociedad mitiga el riesgo de inversión haciéndolo únicamente en los valores de las compañías e instituciones más sólidas mediante la realización de revisiones exhaustivas y opiniones de expertos independientes como valoraciones de inmuebles, due diligence financieras, etc. Asimismo, realiza trimestralmente valoraciones de todos y cada uno de los inmuebles al objeto de monitorizar la evolución de su valor.

**Operaciones con instrumentos financieros derivados**

La Sociedad no tiene contratados productos financieros derivados en 2022.

**Periodo medio de pago**

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2022 ha sido de 17,08 días.

**Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

**Operaciones con acciones propias**

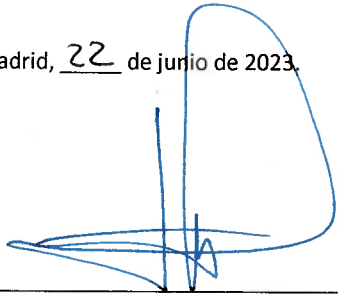
La Sociedad no posee ni ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2022.

**Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

El 27 de febrero de 2023, BARINGS CORE FUND SPAIN, S.à. r.l., accionista única de la Sociedad, aprobó la aportación total de un derecho de crédito por importe de 2.614.932 euros, en virtud de un contrato de préstamo ("Fixed Interest Loan") firmado el 10 de abril de 2018 entre la sociedad BARINGS CORE LOGROÑO PFS, S.L.U. y BARINGS EUROPEAN CORE PROPERTY FUND TOPCO S.C.A.

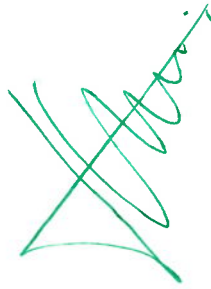
Sin perjuicio de lo anterior, dicha aportación del derecho de crédito se imputa desde el 27 de febrero de 2023 a la cuenta 118 "Aportaciones de Socios o Propietarios" del Plan General de Contabilidad.

Madrid, 22 de junio de 2023.



---

D. José Carlos Torres Torres  
Presidente y Consejero Delegado



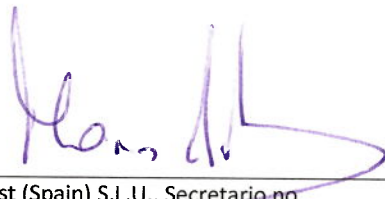
---

D. Carlos de Oya Jiménez  
Consejero



---

D. Neil Kenneth Robertson  
Consejero



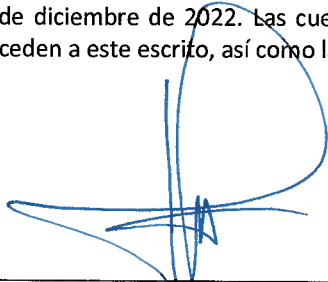
---

Intertrust (Spain) S.L.U., Secretario no  
consejero,  
Representado por D<sup>a</sup>. María Guadalupe  
Astarloa Echevarrieta



**BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.**  
**Diligencias de firma**

Reunidos los consejeros de la Sociedad Barings Core Spain Socimi, S.A.U., con fecha 22 de junio de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, así como las tres diligencias de firma.



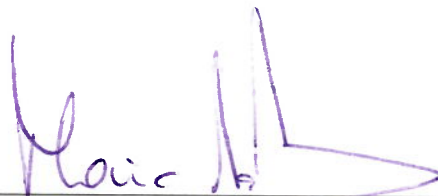
\_\_\_\_\_  
D. José Carlos Torres Torres  
Presidente y Consejero Delegado



\_\_\_\_\_  
D. Carlos de Oya Jiménez  
Consejero



\_\_\_\_\_  
D. Neil Kenneth Robertson  
Consejero



\_\_\_\_\_  
Intertrust (Spain) S.L.U., Secretario no consejero,  
Representado por D<sup>a</sup>. María Guadalupe Astarloa  
Echevarrieta