



Informe de Auditoría de Barings Core Spain Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de Barings Core Spain Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2021)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Barings Core Spain Socimi, S.A.U. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados 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 consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias (notas 4.4 y 6 de la memoria de cuentas anuales consolidadas)

El Grupo mantiene un importe de 271.257.475,24 euros en inversiones inmobiliarias, destinadas total o parcialmente a la obtención de rentas, plusvalías o ambas. El Grupo evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado a través de la valoración realizada por expertos independientes. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoraciones que, a menudo, requieren el ejercicio de juicios por parte del experto independiente y del Consejo de Administración, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, a la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como las evaluaciones de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de las valoraciones utilizadas en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones de inversiones inmobiliarias. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad 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 el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Francisco de la Iglesia Ortega
Inscrito en el R.O.A.C. nº 2598

27 de junio de 2022



KPMG AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/15042
96,00 EUR

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

Barings Core Spain SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

**Informe de Gestión Consolidado
Ejercicio 2021
(Junto con el Informe de Auditoría)**

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Nota	31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		273.879.439,14	306.089.924,86	A) PATRIMONIO NETO			102.682.158,19	86.978.070,94
Inmovilizado intangible				A-1) Fondos propios			102.682.158,19	86.978.070,94
1. Fondo de Comercio de Consolidación	5	8.000,00	10.000,00	Capital				
		8.000,00	10.000,00	1. Capital escriturado		10.1	75.068.029,00	75.068.029,00
Inversiones inmobiliarias	6	271.257.475,24	303.078.146,19	Prima de emisión o asunción		10.3	17.029.584,75	17.029.584,75
1. Terrenos y construcciones		269.317.765,66	300.890.168,25	Reservas en sociedades consolidadas			(5.192.010,48)	(7.155.116,43)
2. Instalaciones técnicas		372.321,39	557.137,83	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante			15.776.554,92	2.035.573,62
3. Otras instalaciones		1.461.268,23	1.607.822,19	1. Pérdidas y ganancias consolidadas			15.776.554,92	2.035.573,62
6. Fit out		6.119,96	33.017,92	B) PASIVO NO CORRIENTE			166.680.325,01	214.787.708,92
5. Elementos de transporte		100.000,00	0,00	Deudas a largo plazo		8.3	27.936.647,70	60.521.961,05
				1. Deudas con entidades de crédito por préstamos y créditos			24.365.343,14	55.941.051,71
				2. Otros pasivos financieros			3.571.304,56	4.580.909,34
Inversiones financieras a largo plazo	8.1	2.613.963,90	3.001.778,67	Deudas a largo plazo partes vinculadas		14.1	138.743.677,31	154.265.747,87
2. Fianzas constituidas a largo plazo		2.613.963,90	3.001.778,67	C) PASIVO CORRIENTE			42.090.293,40	16.599.044,63
				Deudas a corto plazo		8.3	32.038.924,19	47.512,60
B) ACTIVO CORRIENTE		37.573.337,46	12.274.899,63	1. Deudas con entidades de crédito por préstamos			31.713.605,41	47.512,60
Existencias				3. Otros pasivos financieros			325.318,78	0,00
6. Anticipos a proveedores		4.830,19	3.830,19	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		14.1	476.164,84	1.525.802,46
		4.830,19	3.830,19	1. Cuentas corrientes con empresas del grupo			476.164,84	1.525.802,46
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		913.543,62	1.570.138,10	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.4	9.575.204,37	15.025.729,57
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.2	531.550,95	1.136.531,70	3. Acreeedores			8.922.151,74	9.212.808,65
5. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.1	381.992,67	433.606,40	4. Otros acreedores		8.4	0,00	5.000.000,00
				5. Otras deudas con las Administraciones Públicas		12.1	653.052,63	812.920,92
Periodificaciones a corto plazo		199.303,64	296.685,53	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)			311.452.776,60	318.364.824,49
Inversiones financieras a corto plazo	8.1	4.052.580,94	0,00	Las cuentas anuales consolidadas de BARINGS CORE SPAIN, SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes de 2021, que forman una unidad, comprenden el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria anual consolidada adjunta.				
5. Otros activos con empresas del grupo		4.045.994,44	0,00					
5. Otros activos financieros		6.586,50	0,00					
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	32.403.079,07	10.404.245,81					
1. Tesorería		32.403.079,07	10.404.245,81					
TOTAL ACTIVO (A+B)		311.452.776,60	318.364.824,49					

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021

(en euros)	Nota		
		31/12/2021	31/12/2020
1. Importe neto de la cifra de negocios		38.999.108,06	20.949.156,51
b) Prestación de servicios	13.1	21.179.653,98	20.949.156,51
c) Otros ingresos de explotación	13.1	17.819.454,08	0,00
7. Otros gastos de explotación	13.2	(6.725.460,40)	(6.021.082,09)
a) Servicios exteriores		(5.804.441,23)	(5.290.283,22)
b) Tributos		(855.689,17)	(670.798,87)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(65.330,00)	(60.000,00)
8. Amortizaciones del inmovilizado	6	(5.211.921,95)	(5.152.786,57)
10. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		(5.075.444,74)	825.028,05
b) Deterioro	6	(5.075.444,74)	825.028,05
11. Ingresos y gastos excepcionales		3.445,59	(3.920,29)
a) Ingresos excepcionales		3.445,59	(3.920,29)
A.1. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		21.989.726,56	10.596.395,61
12. Ingresos financieros	13.3	57.244,44	0,00
b) De empresas del grupo y asociadas		57.244,44	0,00
13. Gastos financieros	13.3	(6.618.240,50)	(8.673.745,17)
a) De Empresas del Grupo		(5.612.701,93)	(7.688.220,83)
b) Por Deudas con terceros		(985.688,26)	(985.524,34)
c) Otros gastos financieros		(19.850,31)	0,00
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.3	347.824,42	112.923,18
A.2. RESULTADO FINANCIERO (12+13)		(6.213.171,64)	(8.560.821,99)
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		15.776.554,92	2.035.573,62
14. Impuesto sobre beneficios		0,00	0,00
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+14)		15.776.554,92	2.035.573,62
Resultado atribuido a la sociedad dominante		15.776.554,92	2.035.573,62
Resultado atribuido a socios externos		0,00	0,00

Las cuentas anuales consolidadas de BARINGS CORE SPAIN, SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes de 2021, que forman una unidad, comprenden el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria anual consolidada adjunta.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

B) Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

CONSOLIDADO	Capital social	Primas de emisión o asunción	Reservas en sociedades consolidadas Y Reservas de la Sociedad dominante	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total
B. SALDO, INICIO DEL AÑO 2020	65.955.799,00	12.122.999,75	(2.091.379,21)	(2.732.397,25)	2.160.794,48	75.415.816,77
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	2.035.573,62	-	2.035.573,62
Aumento de capital	9.112.230,00	4.906.585,00	-	-	-	14.018.815,00
Aportaciones de socios	-	-	-	-	(2.160.794,48)	(2.160.794,48)
III. Otras variaciones del patrimonio neto consolidados	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado consolidado de 2019	-	-	(5.063.737,22)	2.732.397,25	-	(2.331.339,97)
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	75.068.029,00	17.029.584,75	(7.155.116,43)	2.035.573,62	-	86.978.070,94
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	15.776.554,92	-	15.776.554,92
III. Otras variaciones del patrimonio neto consolidados	-	-	2.035.573,62	(2.035.573,62)	-	-
Otros ajustes	-	-	(72.467,67)	-	-	(72.467,67)
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	75.068.029,00	17.029.584,75	(5.192.010,48)	15.776.554,92	-	102.682.158,19

Las cuentas anuales consolidadas de BARINGS CORE SPAIN, SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes de 2021, que forman una unidad, comprenden el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria anual consolidada adjunta.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A) Estado de Ingresos y Gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	2021	2020
A) Resultado consolidado del ejercicio	15.776.554,92	2.035.573,62
<i>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		
I. Por valoración instrumentos financieros	-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Otros ingresos/gastos	-	-
II. Por coberturas de cobro de efectivo	-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
V. Efecto impositivo al patrimonio neto	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V)	-	-
<i>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</i>		
VI. Por valoración de instrumentos financieros	-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Otros ingresos/gastos	-	-
VII. Por coberturas de cobro de efectivo	-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
IX. Efecto impositivo a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VI+VII+VIII+IX)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B +C)	15.776.554,92	2.035.573,62

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

CONCEPTO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-1+/-2+/-3+/-4)		19.918.806,54	18.145.253,09
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		15.776.554,92	2.035.573,62
2. Ajustes del resultado		16.565.868,33	12.948.580,51
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	5.211.921,95	5.152.786,57
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	6	5.140.774,74	(765.028,05)
e) Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)	13.3	(57.244,44)	0,00
h) Gastos financieros (+)	13.3	6.618.240,50	8.673.745,17
j) variaciones del valor razonable instrumentos financieros.	8.3	(347.824,42)	(112.923,18)
3. Cambios en el capital corriente		(4.730.430,14)	15.876.420,46
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		622.713,17	3.741.060,37
c) Otros activos corrientes (+/-)		97.381,89	(108.097,31)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(5.450.525,20)	12.243.457,40
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.693.186,57)	(12.715.321,50)
a) Pagos de intereses (-)		(7.704.436,57)	(12.715.321,50)
b) cobros de dividendos +		57.244,44	0,00
c) cobros de intereses +		(45.994,44)	0,00
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (7-6)		(3.856.553,01)	(48.508.298,37)
6. Pagos por inversiones (-)		(4.239.781,28)	(48.508.298,37)
a) Empresas del grupo y asociadas	8.1	(4.000.000,00)	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	(4.000,00)
d) Inversiones inmobiliarias	6	(239.781,28)	(49.197.665,10)
e) Otros activos financieros		0,00	693.366,73
7. Cobros por desinversiones (+)		383.228,27	0,00
b) Inmovilizado intangible		2.000,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	6	0,00	0,00
e) otros activos financieros		381.228,27	0,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-9+/-10)		5.936.579,73	32.604.944,96
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(72.467,67)	11.859.479,72
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00	14.018.815,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(72.467,67)	(2.160.794,48)
c) Movimiento en reservas (-)		0,00	1.459,20
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6.009.047,40	23.078.264,41
a) Emisión		10.129.048,40	23.127.769,37
1. Deudas con entidades de crédito (+)		0,00	0,00
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		10.129.048,40	22.866.037,01
3. Otras deudas (+)		0,00	261.732,36
b) devoluciones y amortización de		(4.120.001,00)	(49.504,96)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		0,00	(49.504,96)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(3.783.539,42)	0,00
4. Otras deudas (-)		(336.461,58)	0,00

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	(2.332.799,17)
a) Dividendos (-)		0,00	(2.332.799,17)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C/+D)		21.998.833,26	2.241.899,68
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.404.245,81	8.162.346,13
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		32.403.079,07	10.404.245,81

Las cuentas anuales consolidadas de BARINGS CORE SPAIN, SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes de 2021, que forman una unidad, comprenden el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada adjunta.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

1. Sociedades del Grupo

1.1. Sociedad dominante

BARINGS CORE SPAIN, SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la Sociedad Dominante, o 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 34730, Libro 0, Folio 141, Sección 8, Hoja M-62664 e Inscripción 1ª. Con fecha 20 de septiembre de 2016 la Sociedad cambió su denominación por Barings Core Spain S.L.U. y se transformó en Sociedad Anónima mediante escritura otorgada el 26 de diciembre de 2017. Con fecha 20 de julio de 2018, la Sociedad cambió su denominación por Barings Core Spain Socimi, S.A.U. mediante escritura otorgada el 20 de julio de 2018.

En la misma fecha se modificó el objeto social de la compañía que ha quedado redactado como sigue.

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- 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.
- 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 referidos en la Ley de SOCIMIs.
- 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.
- Además, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) y d) precedentes) o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo la ley aplicable a las SOCIMIs en cada momento.

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

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

La Sociedad dominante trasladó su domicilio social a la calle Serrano 41, 41º 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.

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

Las cifras incluidas en las cuentas consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas incorporan los estados financieros de las Sociedades controladas por la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de cada ejercicio. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el poder de establecer las políticas financieras y operativas de sus participadas.

1.1.1. Régimen de SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad Dominante solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad 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 diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
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.
4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad cumplió con todos los requisitos exigidos por la norma ya que, desde el mes de septiembre de 2018 sus acciones cotizan en Euronext Acces Paris.

1.2. Sociedades dependientes

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o puede ostentar, directa o indirectamente, el control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades.

Para determinar y evaluar si el Grupo controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Los resultados de las Sociedades participadas adquiridas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de toma de control o hasta el momento de su pérdida de control, cuando aplique. El detalle de las Sociedades dependientes del Grupo Barings en 2021 así como sus actividades, domicilios sociales y porcentajes de participación son los siguientes:

Sociedades dependientes	Euros			Patrimonio Neto	% Participación
	Capital Suscrito	Reservas	Resultado del ejercicio		Directa
Barings Core Madrid, S.L.	1.003.000	6.251.199	(5.662.682)	1.591.517	100%
Barings Core Toledo, S.L.	1.272.371	8.950.425	790.145	11.012.941	100%
Barings Core Plaza, S.L. (*)	635.080	4.653.635	331.082	5.619.797	0%
Barings Core Logroño, S.L.	698.098	17.291.631	2.335.918	20.325.647	100%
Barings Core Logroño PFS S.L.	143.804	791.363	(122.795)	812.372	100%
Barings Core M50, S.L.	4.252.245	(209.233)	187.696	4.230.708	100%
Barings Core Crossroads S.L.	13.107.710	4.133.255	2.007.103	19.248.068	100%
Barings Core Algete S.L.	9.115.230	3.140.341	276.450	12.532.021	100%

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

(*) 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

El detalle de las Sociedades dependientes del Grupo Barings en 2020 así como sus actividades, domicilios sociales y porcentajes de participación son los siguientes:

Sociedades dependientes	Euros			Patrimonio Neto	% Participación
	Capital Suscrito	Reservas	Resultado del ejercicio		Directa
Barings Core Madrid, S.L.	1.003.000	6.299.280	(418.081)	6.884.199	100%
Barings Core Toledo, S.L.	1.272.371	8.977.251	(26.826)	10.222.796	100%
Barings Core Plaza, S.L.	635.080	4.653.635	395.546	5.684.261	100%
Barings Core Logroño, S.L.	698.098	19.249.296	1.940.980	21.888.374	100%
Barings Core Logroño PFS S.L.	143.804	1.054.190	(262.827)	935.167	100%
Barings Core M50, S.L.	4.252.245	(18.431)	(190.802)	4.043.012	100%
Barings Core Crossroadas S.L.	13.107.710	2.528.123	3.305.132	18.940.965	100%
Barings Core Algete S.L.	9.115.230	3.106.044	171.484	12.392.758	100%

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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 Plaza, 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

Los supuestos por los que se consolidan estas Sociedades, por el método de integración global, corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad dominante se encuentre, en relación con otra Sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros Socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad dominante o de otra dominada por ésta.

2. Cuando una Sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra Sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha notificado a todas estas Sociedades que, por sí misma o por medio de otra Sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital. La fecha de cierre del ejercicio contable de las Sociedades dependientes coincide con la fecha de cierre de la Sociedad dominante. Todas las Sociedades dependientes han sido consolidadas en las presentes cuentas anuales consolidadas.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Barings Core Spain Socimi, S.A y de las Sociedades dependientes e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estas cuentas consolidadas de 2021 se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, que han sido formuladas, serán aprobadas por el Accionista Único sin modificación alguna.

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso por parte de los Administradores de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada y por tanto estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente. Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad Dominante a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad Dominante han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dicho activo y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo (Nota 6).
- La vida útil de sus inversiones inmobiliarias (Nota 6).

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta a efectos comparativo con cada una de las partidas de balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, a efectos de su comparabilidad con las cifras de 2020, forman parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, aprobadas el 29 de junio de 2021.

Para comparar las partidas de ambos ejercicios hay que tener en cuenta las variaciones en el perímetro de consolidación de un ejercicio a otro. En el ejercicio 2020 el perímetro de consolidación incluía la Sociedad dominante y las sociedades dependientes Barings Core Madrid, S.L., Barings Core Toledo S.L., Barings Core Plaza S.L., Barings Core Logroño S.L., Barings Core Logroño PFS, S.L., Barings Core M50, S.L., Barings Core Crossroads y Barings Core Algete, S.L. En el ejercicio 2021 ha salido del perímetro de consolidación la sociedad Barings Core Plaza, S.L. cuya participación al 100% ha sido vendida a un tercero, el pasado el 18 de octubre de 2021 (véase nota 1.2).

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 15/4/2007, de 16 de noviembre, introduce cambios para adaptar las normas de registro y valoración relativas a "Instrumentos financieros" e "Ingresos por ventas y prestación de servicios" a la NIIF-UE 9 y a la NIIF-UE 15, respectivamente. Adicionalmente, la Resolución de 10 de febrero de 2021 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, dicta normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios. La fecha de primera aplicación de los nuevos criterios es el 1 de enero de 2021.

(i) Norma 9ª. Instrumentos Financieros y Coberturas Contables

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la nota 4, y suponen una modificación respecto a los aplicados en ejercicios anteriores.

Conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria segunda del RD 1/2021, los criterios seguidos por el Grupo para la primera aplicación de las modificaciones del Plan General de Contabilidad en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros han sido los siguientes:

- La fecha de primera aplicación ha sido el 1 de enero de 2021.
- El juicio sobre la gestión que realiza el Grupo a los efectos de clasificar los instrumentos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha. La clasificación resultante se ha aplicado prospectivamente.
- Para los activos y pasivos financieros que sigan el criterio del coste amortizado, se considera su coste amortizado al inicio del ejercicio en que resulten de aplicación los nuevos criterios. Lo mismo ocurre con el valor en libros de los activos y pasivos financieros que sigan el criterio del coste.
- Dado que no ha resultado ninguna diferencia de valoración en los activos y pasivos financieros, no se ha registrado importe alguno en una cuenta de reservas como consecuencia de la primera aplicación de esta norma.
- El Grupo ha optado por no adaptar la información comparativa conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de partidas en los desgloses que ha sido preciso realizar para mostrar los saldos del ejercicio anterior, ajustados a los nuevos criterios de presentación.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

En cuanto a la clasificación y valoración de los instrumentos financieros, los activos financieros que, conforme a la normativa anterior, estaban clasificados en la cartera de "Préstamos y partidas a cobrar" se han clasificado, de acuerdo a los nuevos criterios, en la cartera de "coste amortizado o coste".

Los impactos en el Grupo derivados de la adopción del Real Decreto 1/2021 son los siguientes:

La aplicación de los nuevos criterios a partir de 1 de enero de 2021 ha supuesto cambios en la clasificación, pero no en cuanto a su valoración.

Se incluye los epígrafes del balance a 31 de diciembre de 2020 correspondiente a otros activos financieros a largo plazo, clientes por ventas y prestaciones de servicios, clientes empresas del grupo y asociadas, personal y otros activos financieros a corto plazo:, expresado en euros .

Euros		Saldo a 1 de enero de 2021	Activos financieros a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias	Activos a coste amortizado	Activos financieros a coste	Activos financieros a valor razonable con cambios en Patrimonio Neto
Reclasificado de	Préstamos y partidas a cobrar (a)	4.571.916,77	0,00	4.571.916,77	0,00	0,00
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Activos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo, asociadas y socios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Activos financieros disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Se incluye los epígrafes del balance a 31 de diciembre de 2020 correspondiente a deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo, otros pasivos financieros a largo y corto plazo, proveedores, proveedores empresas del grupo y asociadas, acreedores varios y personal.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Euros		Saldo a 1 de Enero de 2021	Reclasificado a:	
			Pasivos financieros a coste amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
Reclasificado de	Débitos y partidas a pagar (a)	230.713.610,55	230.713.610,55	0,00
	Pasivos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
	Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	673.143	0,00	673.143

(ii) Norma 14ª. Ingresos por ventas y prestación de servicios

La norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de los ingresos derivados de los contratos con clientes, en donde los ingresos deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

El Grupo ha revisado las políticas internas de reconocimiento de ingresos para las distintas tipologías de contratos con clientes identificando las obligaciones de desempeño, la determinación del calendario de satisfacción de estas obligaciones, el precio de la transacción y su asignación, con el objetivo de identificar posibles diferencias con el modelo de reconocimiento de ingresos de la nueva norma, sin encontrar diferencias significativas entre ambos ni obligaciones de cumplimiento que dieran lugar al reconocimiento de pasivos por contratos con clientes.

Como consecuencia de la actividad del Grupo y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, los Administradores de la Sociedad dominante han concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

2.4 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

2.5 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad dominante.

2.6 Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2021 el balance consolidado del Grupo BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. presenta un fondo de maniobra negativo de 4.516.955,94 euros como consecuencia, principalmente del vencimiento a corto plazo del principal de un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 31.713.605,41 euros de principal pendiente concedido por una entidad financiera a la sociedad dependiente BARINGS CORE LOGROÑO S.L.U., préstamo que tiene establecido su vencimiento el próximo 29 de diciembre de 2022 (véase nota 8.3).

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Los Administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas de 2021 de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al tomar en consideración las siguientes circunstancias:

- El Accionista último de la Sociedad dominante, la entidad Barings European Core Property Fund SCSp SICAV-SIF, ha expresado su compromiso firme de formalizar en los próximos meses de 2022, a través de su dependiente Barings European Core Property Fund TOPCO, SCA, y antes de la fecha prevista del vencimiento del préstamo hipotecario, previsto para el próximo 29 de diciembre de 2022, un préstamo financiero a largo plazo a la sociedad dependiente BARINGS CORE LOGROÑO S.L.U., por un importe aproximado de 32.000.000,00 euros para que esta última sociedad pueda hacer frente a su compromiso de cancelar el principal e intereses de la deuda por el préstamo hipotecario. Asimismo, el Accionista último de la Sociedad dominante ha expresado su compromiso de no hacer exigible el pago de esta nueva deuda a BARINGS CORE LOGROÑO S.L.U. en 2023, garantizando así la continuidad de las operaciones de esta sociedad dependiente y, en consecuencia, del Grupo BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.
- Adicionalmente, en línea con los resultados operativos positivos generados por el Grupo durante los ejercicios 2020 y 2021, las últimas proyecciones de tesorería del Grupo BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2023 muestran su capacidad de generar suficiente tesorería para permitirle hacer frente a sus compromisos de pago durante dicho período.

3. Distribución del resultado de la Sociedad dominante

A 31 de diciembre del ejercicio 2021, la Sociedad Dominante ha registrado un beneficio de 17.226.980,28 euros. La propuesta del Órgano de Administración de la Sociedad será la distribución (aplicación) de resultados de la siguiente manera:

(euros)	2021	2020
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias beneficio/(pérdida)	17.226.980,28	(7.012.073,40)
	17.226.980,28	(7.012.073,40)
A reserva legal	1.722.698,03	0,00
A resultados negativos de ejercicios anteriores	0,00	(7.012.073,40)
A dividendos	15.504.282,25	0,00
	17.226.980,28	(7.012.073,40)

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, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización del ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

- 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. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.
El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

4. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

4.1 Sociedades dependientes

4.1.1 Adquisición de control

La adquisición por parte de la Sociedad dominante del control de una Sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza con el método de adquisición.

Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las Sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiera el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la Sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

4.2 Adquisición de control por etapas

Cuando el control sobre una Sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.2.1 Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las Sociedades del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

- Homogeneización temporal. Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la Sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las Sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
- Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las Sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
- Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
- Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada Sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la Sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los Socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
- Participación de Socios externos. La valoración de los Socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la Sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los Socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los Socios externos de una Sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.
- Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre Sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

La consolidación se ha realizado de acuerdo con el método de integración global para las Sociedades dependientes indicadas en la nota 1.2, en las que Barings Core Spain Socimi, S.A.U. ostenta la mayoría de los derechos de voto.

1. Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la Sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la Sociedad cuya participación se reduce;
- c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las Sociedades del Grupo;
- d) La participación de los Socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se muestra en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la Sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- e) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y d) anteriores se contabilizará en reservas.

2. Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una Sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
Si la Sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida o se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- b) La participación en el patrimonio neto de la Sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros (Nota 4.9) considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro.
- c) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los Socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

4.3 Fondo de comercio de consolidación

La adquisición por parte de la sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

1. Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.
2. El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.
3. El coste de la combinación se determina por la agregación de:
 - Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
 - El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.
4. No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.
5. Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.
6. Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:
 - El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
 - El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.
7. Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance de situación.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación.

4.4 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Asimismo, en el caso de Barings Core Logroño S.L., se incluyen como inversiones inmobiliarias el resto de los activos fijos que componen el centro comercial.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal al 2% anual. Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error. En el ejercicio 2018 tras la adquisición de la sociedad Barings Core Logroño S.L., detallada en la nota 6, los Administradores decidieron reestimar, en 2018, la vida útil de su inmueble para arrendamiento de 99 a 50 años, de forma que la vida útil es consistente con otras vidas útiles del grupo. El resto de los activos fijos (instalaciones, mobiliario, elementos de transporte, etc.) se amortizan atendiendo a su vida útil estimada. La tabla de amortización se detalla a continuación:

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

	Años de vida útil
Inmuebles para arrendamiento	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	19
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	19

Se incluyen dentro de inversiones inmobiliarias obligaciones referentes a las mejoras o construcciones de mantenimiento frente a los arrendatarios ("Fit out") para llevar a cabo la realización de construcciones u obras de mejora de cara a posibilitar la entrada de distintos operadores, siempre y cuando esa obligación sea asumida por las sociedades y no por el arrendatario. Esta partida se amortiza según la duración de los contratos con los inquilinos que la han generado.

Al cierre del ejercicio el Grupo evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan.

La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad.

Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

4.4.1 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

4.5 Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las sociedades del Grupo que actúan como arrendador en diversos contratos de arrendamiento, no mantienen 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan (Nota 7).

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.

4.5.1 Fianzas entregadas

El Grupo recibe de los arrendatarios las correspondientes fianzas. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad está sometida al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas.

Según este régimen, las sociedades del Grupo vienen obligadas a depositar un 100% (90% en el caso de Barings Core Logroño S.L.) de 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 consolidado adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance consolidado aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

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 consolidada durante el periodo del arrendamiento.

El mismo criterio será de aplicación para las fianzas recibidas, la diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

4.6 Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

El Grupo 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.

El Grupo 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, el Grupo 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

(ii) *Clasificación de activos financieros*

El Grupo 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.

El Grupo clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de 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 que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados

El Grupo 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).

El Grupo 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, el Grupo 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.
- 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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

El Grupo 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.

El Grupo 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, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes o un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo documentada, y se proporciona internamente información relativa a dicho grupo sobre esa misma base al personal clave de la dirección del Grupo.

El Grupo clasifica el resto de los pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

(iv) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo 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

Los activos y pasivos financieros que posee el Grupo 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

El Grupo 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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, el Grupo determina el valor razonable del mismo. Si el Grupo 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, el Grupo 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 sin considerar 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.

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 el Grupo designa determinados instrumentos de patrimonio como valorados 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 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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 el Grupo 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.

El Grupo 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.

El Grupo 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 al Grupo como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

El Grupo 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.

El Grupo 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 el Grupo 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.

El Grupo 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.

(vi) Reclasificaciones de instrumentos financieros

El Grupo reclasifica los activos financieros cuando modifica 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. El Grupo no reclasifica los pasivos financieros.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

- Si el Grupo 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, el Grupo no registra de forma separada los intereses del activo financiero.
- Si el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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, el Grupo reconoce en dicho momento una corrección valorativa por deterioro acumulada separada del importe bruto del activo financiero.
- Si el Grupo 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 el Grupo 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, el Grupo no registra de forma separada los intereses del activo financiero.
- 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

- El Grupo reconoce los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- El Grupo 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 del Grupo a recibirlos.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

En la valoración inicial de los activos financieros, el Grupo 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.

(viii) Baja de activos financieros

El Grupo aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

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 el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que el Grupo 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:

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- El Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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 el Grupo 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 el Grupo 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.
- Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo del Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo cuando el activo se valora a coste amortizado, o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por el Grupo si el activo se valora a valor razonable. El Grupo 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 el Grupo 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.

El Grupo 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.

El Grupo 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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.

- *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, 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 corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, el Grupo 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.

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

- 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 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.
- c) 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*

El Grupo 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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.

El Grupo 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.

El Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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, el Grupo 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 Financiero

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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. 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.

El Grupo realiza coberturas de los flujos de efectivo. Asimismo, el Grupo ha optado por registrar las coberturas del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme como una cobertura de los flujos de efectivo.

Al inicio de la cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en la que el Grupo mide la eficacia 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 el Grupo 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.

El Grupo evalúa al inicio de la relación de cobertura, y de forma continua, si la relación cumple los requisitos de la eficacia de forma prospectiva. El Grupo evalúa la eficacia en cada cierre contable o cuando se producen cambios significativos que afecten a los requisitos de la eficacia.

El Grupo realiza una evaluación cualitativa de la eficacia siempre que las condiciones fundamentales del instrumento y de la partida cubierta coincidan.

4.7 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

El Grupo presenta en el estado de flujos de efectivo consolidado 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.

4.8 Impuesto 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.

4.8.1 Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

El Grupo 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 es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

4.8.2 Reconocimiento de activos por impuesto diferido

El Grupo 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.

El Grupo 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, el Grupo reconoce el canje de un activo por impuesto diferido por valores de Deuda Pública, cuando se adquiere la titularidad de los mismos.

El Grupo 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.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que el Grupo 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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.

El Grupo 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 el Grupo dispone 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.

El Grupo 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, el Grupo tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

4.8.3 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 el Grupo espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. A estos efectos, el Grupo ha considerado la deducción por reversión de medidas temporales desarrollada en la disposición transitoria trigésima 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.

4.8.4 Compensación y clasificación

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

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

4.8.5 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:

- 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 registrarán por lo establecido en el TRLIS sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esa Ley:

- Tipo de Gravamen en Impuesto sobre Sociedades: 0%.
- No resultará de aplicación ni la compensación de BI negativas (Art. 25 TRLIS), en caso de que se generasen cuando tributen al 0% 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 3 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% 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% y dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.
- 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.
- 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% en el capital social de aquellas y tributen al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Deben de cumplir varios requisitos los cuales se describen a continuación:

Objeto Social

Tendrán como objeto social principal:

1. Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. 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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.
3. 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 que se refiere el punto 2. anterior.
4. 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).

Inversión

1. Deberán invertir, al menos el 80% del valor del activo en:
 - bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento,
 - 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.
2. Asimismo, deberán invertir el 80% 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), 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.

Plazo de permanencia o mantenimiento

Por otra parte, en relación al 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 máximo de un año.

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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Requisitos Mercantiles

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

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:

1. 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el objeto social principal indicado en esta ley.
2. 50% 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.
3. 80% 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% del capital social.
- Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la legal.

4.9 Ingresos y gastos

El Grupo 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, el Grupo 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 cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que el Grupo 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

En concreto, los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo. En el caso concreto de Barings Logroño, se distribuyen los beneficios durante el periodo de arrendamiento en concepto de incentivos como un menor ingreso.

4.10 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

4.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando las Sociedades del Grupo tienen una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance consolidado corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos. En aquellos casos en los que el Grupo ha externalizado el riesgo cubierto a un tercero mediante un acuerdo legal o contractual, la provisión se reconoce exclusivamente por la parte del riesgo asumido. Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen contingencias que reúnan las características para su consideración como provisiones, por lo que no se reconocen en el pasivo del balance de situación consolidado, en caso de aplicar se informaría de las mismas en la memoria, en la medida que no sean consideradas como remotas.

4.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

4.13 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

El Grupo presenta el balance consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de explotación, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de explotación, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales consolidadas sean formuladas.

4.14 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones, en este caso, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Se ha identificado como segmento operativo, la distribución geográfica.

A continuación, el detalle de la información financiera por segmento geográfico para los ejercicios 2021 y 2020 (en euros):

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021

4.14.1 Cuenta de resultados

Ejercicio 2021	Madrid	La Rioja	Castilla La Mancha	Resto Com. Autónomas	Total
A) OPERACIONES CONTINUADAS					
Importe neto de la cifra de negocios	5.181.805,74	8.500.332,49	2.476.886,87	5.020.628,88	21.179.653,98
Otros ingresos de explotación	17.819.454,08	-	-	-	17.819.454,08
Otros gastos de explotación	(1.553.991,86)	(3.769.911,27)	(431.162,14)	(970.395,13)	(6.725.460,40)
Amortización inmovilizado	(1.235.908,69)	(2.516.783,87)	(660.433,19)	(798.796,20)	(5.211.921,95)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	(5.011.307,66)	(172.293,52)	-	108.156,44	(5.075.444,74)
Ingresos extraordinarios	-	3.445,59	-	-	3.445,59
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	15.200.051,61	2.044.789,42	1.385.291,54	3.359.593,99	21.989.726,56
Gastos financieros, netos de ingresos financieros	(3.527.424,87)	(379.373,12)	(595.146,20)	(1.189.351,91)	(6.213.171,64)
RESULTADO FINANCIERO	(3.527.424,87)	(379.373,12)	(595.146,20)	(1.189.351,91)	(6.213.171,64)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	11.672.626,74	1.665.416,30	790.145,34	2.170.242,08	15.776.554,92
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	11.672.626,74	1.665.416,30	790.145,34	2.170.242,08	15.776.554,92
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS					
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos (Nota 12)	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	11.672.626,74	1.665.416,30	790.145,34	2.170.242,08	15.776.554,92

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020	Madrid		Aragon		La Rioja		Castilla La Mancha		Resto Com. Autónomas		Total
A) OPERACIONES CONTINUADAS											
Importe neto de la cifra de negocios	5.033.371,76	1.668.964,76	7.973.145,66	2.473.025,03	3.800.649,30	20.949.156,51					
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-	-					
Otros gastos de explotación	(907.742,08)	(281.360,01)	(3.808.434,44)	(363.431,08)	(660.114,48)	(6.021.082,09)					
Amortización inmovilizado	(1.110.016,00)	(312.634,34)	(2.517.667,47)	(662.242,60)	(550.226,16)	(5.152.786,57)					
Deterioro de inversiones inmobiliarias	1.290.338,78	-	(246.398,68)	-	(218.912,05)	825.028,05					
Ingresos extraordinarios	-	-	(3.920,29)	-	-	(3.920,29)					
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.233.712,04	1.051.925,35	1.581.015,29	1.411.190,28	2.318.552,65	10.596.395,61					
Gastos financieros	(2.463.639,36)	(656.379,54)	(2.781.783,65)	(1.438.016,25)	(1.221.003,19)	(8.560.821,99)					
RESULTADO FINANCIERO	(2.463.639,36)	(656.379,54)	(2.781.783,65)	(1.438.016,25)	(1.221.003,19)	(8.560.821,99)					
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.770.072,68	395.545,81	(1.200.768,36)	(26.825,97)	1.097.549,46	2.035.573,62					
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-					
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.770.072,68	395.545,81	(1.200.768,36)	(26.825,97)	1.097.549,46	2.035.573,62					
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS											
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos (Nota 12)	-	-	-	-	-	-					
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.770.072,68	395.545,81	(1.200.768,36)	(26.825,97)	1.097.549,46	2.035.573,62					

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021

4.14.2 Flujos de efectivo por actividad

Ejercicio 2021	Madrid	Aragón	Castilla la Mancha	La Rioja	Resto Com. Autónomas	Total
A) FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	13.721.608,38	(307.323,93)	700.154,99	3.931.194,34	1.873.172,76	19.918.806,
B) FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(3.623.446,13)	(5.591,39)	-	(224.823,28)	(2.692,21)	(3.856.553,0)
C) FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	6.816.076,83	(395.545,81)	(200,00)	43.294,46	(527.045,75)	5.936.579,

Ejercicio 2020	Madrid	Aragón	Castilla la Mancha	La Rioja	Resto Com. Autónomas	Total
A) FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	11.305.472,65	747.635,00	714.935,16	3.094.304,55	2.282.905,73	18.145.253,0
B) FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(44.427.220,17)	125,44	(234,72)	(4.764.150,16)	683.181,24	(48.508.298,3)
C) FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	33.349.361,56	0,00	0,00	(146.392,14)	(598.024,46)	32.604.944,0

4.14.3 Activos y pasivos

	Ejercicio 2021		Ejercicio 2020	
	ACTIVOS	PASIVOS	ACTIVOS	PASIVOS
Madrid	100.586.282,94	(81.994.165,81)	112.779.448,55	(89.584.158,72)
Aragón	0,00	0,00	18.001.773,10	(12.256.867,41)
La Rioja	123.203.264,72	(76.194.322,75)	99.318.513,97	(77.743.596,89)
Castilla la Mancha	34.684.582,62	(23.671.640,40)	34.747.694,36	(24.505.271,72)
Resto Com. Autónomas	52.978.646,32	(26.910.489,45)	53.517.394,51	(27.296.858,81)
Total	311.452.776,60	(208.770.618,41)	318.364.824,49	(231.386.753,55)

4.14.4 Clientes

Los clientes a nivel grupo con más de un 10% de la cifra de negocio a cierre del ejercicio 2021, son los siguientes:

- a. CEVA Logísticas España S.L. (B79271615) con 11,69% de la cifra de negocio de 2021
- b. REDUR S.L. (B67979211) con 11,89% de la cifra de negocio de 2021

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

- c. CARREFOUR a través de dos sociedades, SUPERMERCADOS CHAMPION, S.A. (A28090108) y GRUP SUPECO MAXOR, S.L. (B-60981057), con 23,26 % de la cifra de negocio de 2021

4.15 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. Cuando cualquier Sociedad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Los costes de emisión de nuevas acciones se presentan directamente contra el patrimonio neto consolidado, como menores reservas.

5. Combinaciones de negocio versus Adquisición de activos y pasivos

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante (empresa adquirente) del control de una Sociedad dependiente (empresa adquirida) constituye una combinación de negocios en la que la Sociedad Dominante ha adquirido el control de todos los elementos patrimoniales de la Sociedad dependiente.

En la NRV 19ª del Plan General de Contabilidad, elaborada expresamente para regular el tratamiento contable de las combinaciones de negocios y que está a su vez muy relacionada con las NOFCAC, se establecen los principios aplicables a todas las combinaciones de negocios con independencia de su forma jurídica (compraventa, fusión, escisión, aportaciones dinerarias). Para ello, se establece como definición de negocio aquel conjunto integrado de actividades y activos susceptibles de ser dirigidos y gestionados con el propósito de proporcionar un rendimiento, menores costes y otros beneficios económicos directamente a sus propietarios.

En este sentido y considerando la descripción antes detallada, se considera que en ninguno de los siguientes supuestos, la Sociedad Dominante ha adquirido un negocio:

1. La Sociedad Dominante adquiere el control de una Sociedad dependiente que no desarrolla ninguna actividad económica hasta el momento de la compraventa. Una vez se ha adquirido la Sociedad dependiente, es ésta la que adquiere un activo (ya sea oficinas o locales) con la finalidad de arrendarlo a terceros, es ahí cuando surge el negocio que le proporcionará rendimiento a la Sociedad Dominante. Este es el caso de Barings Madrid, Barings Plaza, Barings Toledo, Barings Logroño PFS S.L., el de las sociedades Barings Core M50, S.L. y Barings Core Crossroads, S.L., adquiridas en 2019, y el de la sociedad Barings Core Algete S.L., adquirida en 2020.
2. La Sociedad Dominante adquiere el control de una Sociedad dependiente que ya desarrolla una actividad económica, en este caso el arrendamiento de diversos espacios disponibles en el activo que posee dicha Sociedad (Centro Comercial). No obstante, a pesar de la existencia de dicho negocio, en la misma fecha de la compraventa, se designa la gestión del activo a una de las Sociedades del grupo, Barings Real Estate LLP a través de su Sucursal en España, por lo que no se considera que adquiere un negocio sino un activo cuyo rendimiento económico será gestionado por una entidad vinculada. Este es el caso de Barings Logroño.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Las compraventas de activos llevadas a cabo por la Sociedad Dominante son los siguientes:

Ejercicio 2016

- Con fecha 4 de julio de 2016, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad Posinadan 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 al cambio de denominación de la Sociedad a Barings Core Madrid S.L. Posteriormente se procedió a ampliar el capital en la sociedad en fecha 7/11/2016 por importe de 7.778.562,75 euros, 1.000.000 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 al 31 de diciembre de 2019.

Durante 2020, la Sociedad registró una corrección valorativa por deterioro de 907.363,50 euros, por lo que el valor de coste de la participación presentó un valor neto contable de 6.874.199 euros al 31 de diciembre de 2020.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado una corrección valorativa por deterioro de 5.653.881,99 euros adicionales, ascendiendo a 6.561.245,49 euros el deterioro total a cierre de 2021.

Asimismo, la Sociedad dominante ha realizado una aportación de socios por importe de 370.000 euros por lo que el valor neto contable de Barings Core Madrid asciende a 1.590.317,26 euros a cierre del ejercicio 2021.

Ejercicio 2017

- Con fecha 3 de febrero de 2017, la Sociedad dominante procedió a la constitución de la sociedad Barings Core Toledo S.L., compuesta por 3.000 acciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000,00 euros. En fecha 06/03/2017 se amplió el capital por importe de 12.693.712,15 euros, 1.269.371 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 al 31 de diciembre de 2019.

Durante 2020, se acordó una devolución de prima de emisión 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 presentó un valor neto contable de 10.496.712,15 euros al 31 de diciembre de 2020. A 31 de diciembre de 2021 no tuvo variación, por lo que el valor neto contable en dicha fecha asciende a 10.496.712,15 euros.

Con fecha 25 de julio del 2017, la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones de la Sociedad Tepozán S.L. (Sociedad Unipersonal), compuesta por 3.000 participaciones sociales a un euro de valor nominal cada uno, por un total de 5.000,00 euros. Posteriormente se procedió al cambio de denominación de la Sociedad a Barings Core Plaza, S.L. En fecha 20/10/2017 se amplió el capital por importe de 6.320.800 euros, 632.080 euros en concepto de capital y 5.688.720 euros en concepto de prima de emisión, presentando dicha participación un valor neto contable de 6.325.800 euros al 31 de diciembre de 2019.

Durante 2020, se acordó una devolución de prima de emisión de 1.150.000,00 euros, reduciéndose, por tanto, el coste de la participación en dicha cantidad, por lo que el valor de coste de la participación presentó un valor neto contable de 5.175.800,00 euros al 31 de diciembre de 2020.

Con fecha 18 de octubre de 2021 se ha procedido a la venta de esta participación a un tercero, tal y como se indica en apartados siguientes de esta nota.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

- Con fecha 29 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones de la Sociedad Barings Core Logroño, S.L. (antes RPFI Activos Inmobiliarios 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 euros correspondientes a los gastos relacionados a la adquisición de dicha Sociedad, habiéndose acordado diferentes reducciones en el precio original de la compraventa de las participaciones, presentado un importe de coste de las participaciones de 63.395.683,99 euros al 31 de diciembre de 2019.

Durante 2020, se acordó una devolución de prima de emisión de 1.800.000 euros, reduciéndose, por tanto, el coste de la participación en dicha cantidad al 31 de diciembre de 2020.

Asimismo, la Sociedad registró una corrección valorativa por deterioro de 3.799.920,86 euros en 2020, por lo que esta participación presentó un valor neto contable de 57.795.763,13 euros al 31 de diciembre de 2020.

Asimismo, durante el ejercicio 2021, se ha acordado una devolución de prima de emisión de 2.000.000 euros, reduciéndose a 59.595.683,99 euros, por tanto, el coste de la participación en dicha cantidad al 31 de diciembre de 2021.

La corrección valorativa se ha visto revertida por un importe de 1.165.610,46 euros en 2021. Como resultado el valor contable de la participación de Barings Core Logroño, a cierre de 2021 asciende a 56.961.373,59 euros.

Teniendo en cuenta que dichas adquisiciones no se consideran unas combinaciones de negocios, el tratamiento contable de dichas operaciones han sido el siguiente:

El importe de la contraprestación deberá ser equivalente al valor neto contable resultante tras analizar el valor razonable de activos, pasivos, así como cualquier otro descuento o ajuste acordado entre las partes.

En el contrato de compraventa se establece que la contraprestación inicial pagada por las participaciones adquiridas el día 29 de diciembre de 2017 se ajustará en función del déficit o plusvalía en el valor neto contable tras el cierre del ejercicio. A continuación, el desglose de la valoración y comparación con las contraprestaciones acordadas por ambas partes (en euros):

Valor razonable activos	104.012.277
Valor razonable pasivos	(33.805.034)
VNC	70.207.243
Descuento y otros ajustes (impuesto plusvalía, prorrata RV)	(4.902.831)
Valor a pagar por las participaciones adquiridas	65.304.412
Contraprestación inicial	(64.110.491)
Ajuste a contraprestación inicial	(1.194.495)
Contraprestación total	(65.304.986)

La contraprestación inicial ascendió a 64.110.490,50 euros y tras finalizar el cierre del ejercicio, el ajuste al precio inicial acordado por la Sociedad Dominante y el anterior propietario de Barings Core Logroño S.L. ascendió a 1.194.495 euros que se fue pagando durante el primer semestre del ejercicio 2018.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

El cálculo del precio de las participaciones se estableció detalladamente en el contrato de compraventa suscrito por ambas partes y, tal como se detalla en el cuadro superior, sería la diferencia entre el valor razonable de activos y pasivos al que se le restaría la plusvalía latente y los impagados, intereses y otros costes generados entre la fecha de adquisición de las participaciones (29/12/2017) y el cierre del ejercicio.

Ejercicio 2018

- Con fecha 6 de febrero de 2018, la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones de la sociedad Barings Core Logroño PFS S.L., compuesta por 3.000 acciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 5.000,00 euros. En fecha 23/02/2018 se amplió el capital por importe de 1.408.040 euros, 140.804 euros en concepto de capital y 1.267.236 euros en concepto de prima de emisión, presentando dicha participación un valor neto contable de 1.413.040,00 euros al 31 de diciembre de 2019.

Durante 2020, la Sociedad registró una corrección valorativa por deterioro de 477.873,45 euros, por lo que el valor de coste de la participación presentó un valor neto contable de 935.166,55 euros al 31 de diciembre de 2020.

Durante 2021, la Sociedad ha registrado una corrección valorativa por deterioro adicional por importe de 190.666,93 euros, por lo que el valor de coste de la participación presentó un valor neto contable de 744.499,62 euros al 31 de diciembre de 2021.

Ejercicio 2019

- Con fecha 8 de octubre de 2019, la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones de la sociedad Barings Core M50 S.L., compuesta por 3.000 acciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 5.000,00 euros. En fecha 04/12/2019 se amplió capital por importe de 6.537.300 euros, 4.249.245 euros en concepto de capital y 2.288.055 euros en concepto de prima de emisión. En fecha 11/12/2019 se realizó una aportación de socios por importe de 1.526.290,60 euros, presentando dicha participación un valor neto contable de 8.068.590,60 euros al 31 de diciembre de 2019.

Durante 2020, se acordó una devolución de prima de emisión y aportaciones de socios por un importe conjunto de 3.814.345,60 euros, reduciéndose, por tanto, el coste de la participación en Barings Core M50 S.L. en dicha cantidad, por lo que el valor de coste de la participación presentó un valor neto contable de 4.254.245,00 euros al 31 de diciembre de 2020. A 31 de diciembre de 2021, no ha sufrido variaciones, por lo que el valor neto contable en dicha fecha asciende a 4.254.245,00 euros.

- Con fecha 17 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones de la sociedad Barings Core Crossroads, S.L. (Santloui ITG S.L.), compuesta por 3.000 acciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 5.000,00 euros. En fecha 20/12/2019 se amplió capital por importe de 20.161.092,00 euros, 13.107.710 euros en concepto de capital y 7.056.382 euros en concepto de prima de emisión, presentando dicha participación un valor neto contable de 20.166.092,00 euros al 31 de diciembre de 2019.

Durante 2020, se acordó una devolución de prima de emisión de 2.500.000,00 euros, reduciéndose, por tanto, el coste de la participación en dicha cantidad, por lo que el valor de coste de la participación presentó un valor neto contable de 17.666.092,00 euros al 31 de diciembre de 2020.

Durante 2021, se ha acordado una aportación de socios por importe de 944.105,85 euros por la compensación de dividendos a recibir. Como consecuencia, el valor neto contable de la participación asciende a 18.610.197,85 euros al 31 de diciembre de 2021.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020

Con fecha 25 de febrero de 2020, la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones de la sociedad Barings Core Algete S.L., compuesta por 3.000 acciones a un euro de valor nominal cada una, por un total de 5.000,00 euros. En fecha 03/03/2020 se amplió capital por importe de 12.990.059 euros, 8.443.539 euros en concepto de capital y 4.546.520 euros en concepto de prima de emisión. En fecha 12/03/2020 se realizó una ampliación de capital por importe de 1.028.756 euros, de los cuales 668.691 euros han sido capital social y 360.065 euros como prima de emisión. Con fechas 29/10/2020 y 18/11/2020 se redujo el capital por devoluciones de prima de emisión por 1.200.000 euros y 600.000 euros, respectivamente, por lo que el valor de coste de la participación presentó un valor neto contable de 12.223.815,00 euros al 31 de diciembre de 2020. A 31 de diciembre de 2021 no ha sufrido variación, por lo que el valor neto contable en dicha fecha asciende a 12.223.815,00 euros.

Ejercicio 2021

En fecha 18 de octubre de 2021, la Sociedad dominante procedió a enajenar el 100% 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 euros compuesto por el mismo número de acciones a un euro de valor nominal cada una. La prima de emisión ascendía a 4.538.720 euros. El valor neto contable de la participación en la dominante ascendía a 5.175.800 euros, habiendo generado un resultado positivo de 17.819.454,08 euros en el ejercicio.

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle de las operaciones realizadas por la Sociedad Dominante en relación a las inversiones inmobiliarias que, a cierre del ejercicio de 2021, ascienden a un total de 271.257.475,24 euros y que constituyen el principal objeto de actividad del Grupo, son:

- El 4 de julio de 2016, la Sociedad Dominante adquirió la Sociedad Barings Core Madrid S.L., y que posteriormente adquirió un local ubicado en la calle Velázquez 64 de Madrid que se adquiere mediante escritura de compraventa con fecha 5 de julio de 2016. Dicha inversión está registrada en libros por valor de 21.956.290 euros que corresponden tanto al valor del inmueble como a los gastos asociados a dicha adquisición.
- Con fecha 3 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante constituyó la Sociedad Barings Core Toledo S.L., la cual posteriormente adquirió una nave industrial ubicada en el sector "Dehesa de la Plata I" de Ontígola, provincia de Toledo mediante escritura de compraventa de inmuebles con fecha 9 de marzo de 2017. Dicha inversión está registrada en libros por valor de 35.658.637 euros que corresponden tanto al valor del inmueble como a los gastos asociados a dicha adquisición.
- El 26 de julio del 2017, la Sociedad Dominante adquirió la Sociedad Barings Core Plaza S.L., la cual posteriormente adquirió el día 24 de octubre de 2017 una nave Logística ubicada en la calle Boletum, número 8, provincia de Zaragoza. Dicha inversión está registrada en libros por valor de 18.015.823 euros que corresponden tanto al valor del inmueble como a los gastos asociados a dicha adquisición. El 18 de octubre de 2021, la Sociedad Dominante vendió la Sociedad Barings Core Plaza S.L. En el momento de la venta, el valor neto contable de este activo ascendía a 16.773.084,54 euros.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

- Con fecha 29 de diciembre de 2017, adquirió la Sociedad Barings Core Logroño S.L. (Nota 5) que a la fecha de la adquisición era ya propietaria del Centro Comercial Berceo, en la provincia de La Rioja. Las fincas propiedad del grupo ubicadas en el Centro Comercial Berceo se encuentran hipotecadas como garantía del préstamo al que se hace referencia en la nota 8.3 de esta memoria.
- Con fecha 29 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido por valor de 400.000 euros el inmueble "Oval" ubicado también en el Centro Comercial Berceo, en la provincia de la Rioja.
- Con fecha 6 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones la Sociedad Plenasa ITG S.L., actualmente denominada Barings Core Logroño PFS S.L., la cual adquirió, con fecha 26 de febrero de 2018, una estación de servicio- gasolinera, situada en el Centro Comercial "Berceo", de Logroño (La Rioja). El importe correspondiente a la compraventa de dicho activo ascendió a 3.967.276 euros.
- Con fecha 8 de octubre de 2019, la sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones Barings Core M 50, S.L., la cual adquirió, en fecha 11 de diciembre de 2019, un inmueble destinado a actividad comercial, sito en Madrid y que se encuentra arrendado a favor de Conforama España S.A. El importe correspondiente a la compraventa de dicho activo ascendió a 17.401.368 euros.
- Con fecha 17 de diciembre de 2019, la sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de Barings Core Crossroads S.L., la cual adquirió en fecha 30 de diciembre de 2019 inmuebles destinados a supermercados, sitios en varias sociedades españolas y que se encuentran arrendados a favor de Supermercados Champion S.A. El importe correspondiente a la compraventa de dichos activos ascendió a 72.093.719 euros.
- Con fecha 25 de febrero de 2020, la sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de Barings Core Algete S.L., la cual adquirió en fecha 3 de marzo de 2020 una finca con naves logísticas, sitios en Algete, Madrid. El importe correspondiente a la compraventa de dicho activo ascendió a 47.725.000 euros (véase nota 8.4).

En el ejercicio 2020, se incluía el importe de 5.000.000 de euros recibido en 2020 por parte de la dependiente Barings Core Algete de los vendedores de la finca y naves logísticas adquiridas por la dependiente Barings Core Algete S.L., como opción de compra y pago a cuenta de una parte de dichos activos. Dicha operación se ha perfeccionado, tras la segregación de la parcela durante el ejercicio 2021 y se ha ejercitado la opción de compra, de forma que se ha dado de baja el activo objeto de la compraventa.

Las Sociedades del Grupo, al menos al cierre de cada ejercicio revisan el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles.

A 31 de diciembre de 2021 las inversiones inmobiliarias de las sociedades Barings Core Madrid S.L. y Barings Core Logroño PFS S.L. y Barings Core Crossroads S.L. presentan un deterioro de valor a cierre del 31 de diciembre de 2021 de 5.724.573,88 euros, 418.692,20 euros y 110.755,61 euros respectivamente. A su vez, las inversiones inmobiliarias de las sociedades Barings Core Madrid S.L. y Barings Core Logroño PFS S.L. y Barings Core Crossroads S.L. presentan un deterioro de valor a cierre del 31 de diciembre de 2020 de 480.898,03, 246.398,68 y -1.552.324,76 euros respectivamente.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles urbanos destinados a su explotación en régimen de alquiler (Nota 7).

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, tanto las coberturas como los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance consolidado en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2021

2021	Saldo inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas	Bajas / salidas del perímetro de consolidación	Saldo final
COSTE					
Inversiones en terrenos y bienes naturales	29.667.113,64	0,00	(841.074,00)	(2.426.815,86)	26.399.223,78
Inversiones en construcciones	291.979.192,41	0,00	(4.158.927,00)	(15.589.007,07)	272.231.257,89
Instalaciones técnicas	3.696.328,36	0,00	0,00	0,00	3.696.328,36
Otras instalaciones	5.502.547,03	124.823,73	0,00	0,00	5.627.370,76
Mobiliario	222.228,50	0,00	0,00	0,00	222.228,50
Elementos de transporte	722.199,89	0,00	0,00	0,00	722.199,89
Otro inmov material	6.869.254,33	100.000,00	0,00	0,00	6.969.254,33
Fit Out en curso	0,00	14.958,00	0,00	0,00	14.958,00
Total coste	338.658.864,16	239.781,73	(5.000.001,00)	(18.015.822,93)	315.882.821,51
AMORTIZACIONES					
Amortización acumulada	(34.402.141,02)	(5.211.921,95)	0,00	1.242.738,39	(38.371.324,58)
Total Amortización	(34.402.141,02)	(5.211.921,95)	0,00	1.242.738,39	(38.371.324,58)
DETERIORO	(1.178.576,95)	(5.075.444,74)	0,00	0,00	(6.254.021,69)
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	303.078.146,19	(10.047.584,96)	(5.000.001,00)	(16.773.084,54)	271.257.475,24

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020

2020	Saldo inicial	Adiciones o Dotaciones	Saldo final
COSTE			
Inversiones en terrenos y bienes naturales	21.362.192,54	8.304.921,10	29.667.113,64
Inversiones en construcciones	251.541.174,96	40.438.017,00	291.979.192,41
Instalaciones técnicas	3.696.328,36	0,00	3.696.328,36
Otras instalaciones	5.047.820,46	454.726,57	5.502.547,03
Mobiliario	222.228,50	0,00	222.228,50
Elementos de transporte	722.199,89	0,00	722.199,89
Otro inmov material	6.869.254,33	0,00	6.869.254,33
Total coste	289.461.199,04	49.197.664,67	338.658.864,16
AMORTIZACIONES			
Amortización acumulada	(29.249.354,43)	(5.152.786,59)	(34.402.141,02)
Total Amortización	(29.249.354,43)	(5.152.786,59)	(34.402.141,02)
DETERIORO	(2.003.605,00)	825.028,05	(1.178.576,95)
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	258.208.239,61	44.869.906,13	303.078.146,19

7. Arrendamientos

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 1 y 16 años no habiendo cuotas contingentes derivadas. Todas las inversiones inmobiliarias del Grupo Consolidado generan ingresos por dichos alquileres.

La información más relevante en relación a los inmuebles incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, de la siguiente manera:

- Distribución de inmuebles por la geografía española:

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

	2021		2020	
	Inmuebles comerciales	Naves industriales	Inmuebles comerciales	Naves industriales
Aragón				
<i>Zaragoza</i>	-	-	-	1
Comunidad de Madrid				
<i>Madrid</i>	2		2	
<i>Aluche</i>	1		1	
<i>Alcalá de Henares</i>	1		1	
<i>Algete</i>		1		1
Castilla la Mancha				
<i>Toledo</i>	-	1	-	1
La Rioja				
<i>Logroño</i>	3	-	3	-
Cataluña		-		-
<i>Viladecans</i>	1		1	
<i>Olerdola</i>	1		1	
<i>Berga</i>	1		1	
<i>Igualada</i>	1		1	
Almería	1		1	
Bilbao	1		1	
Cádiz	1		1	
Salamanca	1		1	

- Uso (superficie bruta alquilable) de las inversiones inmobiliarias por metro cuadrado:

	Metros Cuadrados	
	2021	2020
Oficinas - Locales Comerciales	74.370	74.370
Naves Industriales	103.296	147.549
Almacenes - Aparcamientos	18.094	18.094
Otros	4.553	4.553

- Ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias:

Los ingresos derivados de rentas provenientes de arrendamientos de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 21.179.653,98 euros y 20.949.156,51 euros (Nota 13.1), en 2021 y 2020, respectivamente. Por su parte, otros gastos de explotación ascendieron a 6.725.460,40 euros y 6.021.082,09 euros, en 2021 y 2020, respectivamente.

- El detalle de cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos del Grupo (no cancelables) es como sigue:

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	2021	2020
Cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	15.461.124	19.148.215
_ Entre uno y cinco años	52.398.405	64.790.634
_ Más de cinco años	127.917.812	158.984.295

Las obligaciones referentes a las mejoras o construcciones de mantenimiento varían en función de cada Sociedad siendo los más significativos el caso de Barings Logroño y Barings Plaza. En el caso de Berceo, el Centro Comercial que posee Barings Logroño en La Rioja, se realizan aportaciones dinerarias a los arrendatarios ("Fit out") para llevar a cabo construcciones y obras de mejora en el Centro Comercial de cara a facilitar la entrada de distintos operadores. Por su parte Barings Plaza tiene como arrendatario a Eroski quien asume cualquier gasto derivado de las obras de mejora o construcciones de mantenimiento.

8. Instrumentos financieros

8.1. Activos financieros por categorías

Clasificación de los activos financieros por categorías

En función de la clasificación establecida por el PGC en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos al cierre del ejercicio 2021 y 2020 (en euros):

	2021		2020	
	No corriente Valor contable	Corriente Valor contable	No Corriente Valor contable	Corriente Valor contable
<i>Grupo</i>				
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>				
Créditos	0,00	4.045.994,44	0,00	0,00
<i>No vinculadas</i>				
Activos financieros a coste amortizado				
Fianzas constituidas	2.613.963,90	0,00	3.001.778,67	0,00
Otros activos financieros	0,00	6.586,50	0,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*				
Clientes por ventas y prestación de servicios (nota 8.2)	0,00	531.550,95	0,00	1.136.531,70
Total activos financieros	2.613.963,90	4.584.131,89	3.001.778,67	1.136.531,70

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado el valor contable no difiere significativamente del valor razonable.

*Excluidos otros créditos con Administraciones Públicas

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

El importe desglosado como "Fianzas constituidas" se corresponde con el depósito realizado ante organismos oficiales de las cantidades entregadas como fianzas por parte del arrendatario de los inmuebles pertenecientes a la Sociedad Dominante y dependientes.

El importe consignado a corto plazo en el epígrafe "Créditos" 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 euros. El tipo de interés acordado es de un 3,20% y los intereses son calculados de forma trimestral en base a 360 días. Los intereses serán pagaderos al término del préstamo.

El detalle por años de vencimiento de los activos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:(expresado en euros):

	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Menos parte corriente	Total no corriente
Créditos a empresas del grupo	4.045.994,44	-	-	-	-	4.045.994,44	-
Inversiones financieras							
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	2.613.963,90	-	2.613.963,90
Otros pasivos financieros	6.586,50	-	-	-	-	6.586,50	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	531.550,95	-	-	-	-	531.550,95	-
Total	4.584.131,89	-	-	-	2.613.963,90	4.584.131,89	2.613.963,90

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	Menos parte corriente	Total no corriente
Créditos a empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones financieras	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	-	-	-	-	3.001.778,67	-	3.001.778,67
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.136.531,70	-	-	-	-	1.136.531,70	-
Total	1.136.531,70	-	-	-	3.001.778,67	1.136.531,70	3.001.778,67

8.2. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue (en euros):

Categorías /Clases	Créditos, Derivados y otros	
	2021	2020
	Corriente	Corriente
Clientes por ventas y prestaciones de servicios*	531.550,95	1.136.531,70

*Excluidos otros créditos con Administraciones Públicas

Correcciones valorativas

El saldo de clientes, a 31 de diciembre de 2021, incluye una corrección por deterioro de valor de 65.329,70 euros correspondiente a la Sociedad Barings Core Logroño S.L. Los movimientos habidos en dichas correcciones son:

Saldo inicial 2021	(351.654,00)
Reversión/ (Dotaciones) netas	(65.329,70)
Saldo final 2021	(416.983,70)

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

El saldo de clientes, a 31 de diciembre de 2020, incluye una corrección por deterioro de valor de 291.654 euros correspondiente a la Sociedad Barings Core Logroño S.L. Los movimientos habidos en dichas correcciones son:

Saldo inicial 2020	(291.653,70)
Reversión/ (Dotaciones) netas	(60.000,00)
Saldo final 2020	(351.653,70)

8.3. Pasivos financieros por categorías

Clasificación de los pasivos financieros por categorías

En función de la clasificación establecida por el PGC en sus normas de registro y valoración para los pasivos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos al cierre del ejercicio 2021 y 2020 (en euros):

2021

	Corriente		
	A coste amortizado o coste	A valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	A coste amortizado o coste
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>			
<i>Grupo</i>			
Deudas con empresas del grupo (nota 14.1)	138.743.677,31	0,00	476.164,84
<i>No vinculadas</i>			
Deudas con entidades de crédito	24.365.343,14	0,00	31.713.605,41
Otros pasivos financieros	3.571.304,56	325.318,78	0,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Acreeedores comerciales	0,00	0,00	8.922.151,74
Otros acreeedores	0,00	0,00	0,00
Total pasivos financieros	166.680.325,01	325.318,78	41.111.921,99

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

2020

	Corriente		
	A coste amortizado o coste	A valor razonable con cambios € cuenta de pérdidas y ganancias	
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>			
<i>Grupo</i>			
Deudas con empresas del grupo (nota 14.1)	154.265.747,87	0,00	1.525.802,46
<i>No vinculadas</i>			
Deudas con entidades de crédito	55.941.051,71	0,00	47.512,60
Otros pasivos financieros	3.907.766,34	673.143,20	0,00
<i>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>			
Acreeedores comerciales	0,00	0,00	9.212.808,65
Otros acreeedores	0,00	0,00	5.000.000,00
Total pasivos financieros	214.114.565,92	673.143,20	15.786.123,71

La clasificación de los pasivos financieros por años de vencimiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	Euros						
	2021						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	Total no corrient
<i>Deudas</i>							
Deudas con empresas del grupo	476.164,84	-	-	-	-	138.743.677,31	138.743.677,
Deudas con entidades de crédito	31.713.605,41	-	6.451.743,14	17.913.600,00	-	-	24.365.343,
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	3.571.304,56	3.571.304,
<i>Derivados</i>							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-	-
Acreeedores comerciales	8.922.151,74	-	-	-	-	-	-
Acreeedores Personal	-	-	-	-	-	-	-
	41.437.240,77	-	6.451.743,14	17.913.600,00	-	142.314.981,87	166.680.325,

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

	Euros						Total no corriente
	2020	2021	2022	2023	2024	Años Posteriores	
Deudas							
Deudas con empresas del grupo	1.525.802,46	-	-	-	-	154.265.747,87	154.265.747,87
Deudas con entidades de crédito	47.512,60	-	31.620.544,57	6.435.707,14	17.884.800,00	-	55.941.051,71
Otros pasivos financieros	673.143	-	-	-	-	3.907.766,34	3.907.766,34
Derivados	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores comerciales	9.212.808,65	-	-	-	-	-	-
Otros Acreedores	5.000.000,00	-	-	-	-	-	-
Personal	-	-	-	-	-	-	-
	<u>16.459.266,71</u>	<u>-</u>	<u>31.620.544,57</u>	<u>6.435.707,14</u>	<u>17.884.800,00</u>	<u>158.173.514,21</u>	<u>214.114.565,92</u>

El detalle de los saldos que forman el epígrafe "Pasivos financieros" es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito

Corrientes

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, el importe referente a las deudas con entidades de crédito se corresponde con los intereses pendientes de pago de los préstamos contratados por la Sociedad, así como la cuantía del principal a amortizar en los siguientes 12 meses.

- a) Con fecha 29 de diciembre de 2017 se firmó la novación del Préstamo Hipotecario por importe de 31.740.000 euros otorgado por ING REAL ESTATE FINANCE E.F.C. S.A a la Sociedad dependiente Barings Core Logroño S.L. Su vencimiento se corresponde a 12 años desde la fecha de su otorgamiento (año 2004), posteriormente se acordó a través de la escritura de novación N.º 1.274 la extensión del vencimiento en 5 años, esto es hasta el 29 de diciembre de 2022. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 1,35% más Euribor.

El importe a coste amortizado de este préstamo a 31/12/2021 asciende a 31.670.202,57 euros. (31.620.544,57 euros a 31/12/2020).

Además, en el préstamo se establecen ciertos ratios financieros que la Sociedad ha de cumplir durante la vigencia del mismo, y en caso de incumplimiento, los prestamistas podrán solicitar la amortización parcial anticipada del principal que sea necesaria efectuar para dar cumplimiento a dichos ratios.

Los ratios fijados en el contrato del préstamo son los siguientes:

$$\text{LTV} = \text{Principal Pendiente de Amortizar} / \text{Valor Tasación Centro Comercial} < 60\%$$

$$\text{RCI} = \text{Rentas netas} / \text{Coste del Servicio de la Deuda} > 3,00x$$

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumple con ambos ratios tal y como se indica en la tabla a continuación:

	Límite	Ratio 2021
LTV	60,00%	33,77%
RCI	3,00x	8,19x

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Asimismo, las partes acordaron incluir nuevas obligaciones en materia de ocupación del inmueble. Por consiguiente, se acuerda una nueva cláusula:

Ratio de Ocupación Financiera > 85%

El cálculo a realizar para analizar el cumplimiento de dicho ratio es el siguiente:

$$1 - \frac{\text{Rentas estimadas locales vacíos anual}}{\text{Rentas contratadas incluyendo locales vacíos}} \geq 85\%$$

La Sociedad tiene un 96,96% en el ratio de ocupación financiera a 31 de diciembre 2021 por lo tanto cumple el ratio establecido.

No corrientes

- b) Con fecha 5 de septiembre de 2016 se otorgó un préstamo por importe de 6.480.000 euros (por parte de BANKINTER S.A a la Sociedad dependiente Barings Core Madrid S.L. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 1,30%. Su vencimiento se corresponde a 7 años desde la fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, el 4 de agosto de 2023. En el contrato de dicho préstamo se establece como una causa de vencimiento de préstamo el incumplimiento del **ratio LTV el cual tiene como límite el 50%**.

El importe a coste amortizado de este préstamo a 31/12/2021 asciende a 6.451.743,14 euros. (6.435.707,14 euros a 31/12/2020).

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad alcanza un 41,01% en el ratio LTV, por lo que cumple los requisitos establecidos por contrato.

- c) Con fecha 30 de diciembre de 2019 se otorgó un préstamo por importe de 18.000.000 euros (por parte de CAIXABANK S.A) a la Sociedad dependiente Barings Core Crossroads, S.L. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 1,15 %. Su vencimiento se corresponde a 5 años desde la fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, el 30 de diciembre de 2024.

El importe a coste amortizado de este préstamo a 31/12/2021 asciende a 17.913.600,00 euros. (17.884.800,00 euros a 31/12/2020).

Otros Pasivos financieros corrientes

- a) Pasivos derivados a corto plazo por importe de 325.319 euros en 2021 (673.143 euros en 2020 a largo plazo).

En fecha 14 de febrero de 2018 la Sociedad Barings Core Logroño S.L. contrató con la entidad ING Bank NV un derivado con vencimiento el 29 de diciembre de 2022, siendo el tipo fijo para pagar por la sociedad 0,5% y a cobrar un Euribor semestral. La ganancia generada por la valoración del swap se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 347 miles de euros en 2021 (113 miles de euros en 2020). Asimismo, durante el ejercicio 2021 se han imputado 334 miles de euros (293 miles de euros en el ejercicio 2020) (Nota 13.3) a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a intereses.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

(Euros)	2021		2020	
	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Permuta financiera de tipo de interés ING Bank	31.740.000,00	(325.318,78)	31.740.000,00	(673.143,20)
	31.740.000,00	(325.318,78)	31.740.000,00	(673.143,20)

Otros Pasivos financieros no corrientes

Las partidas que comprenden el saldo del epígrafe de "Otros pasivos financieros" son las siguientes:

- b) Depósitos constituidos a largo plazo, con saldo 254.682,56 euros a 31 de diciembre de 2021 (208.105 euros en 2020).
- c) Fianzas recibidas a largo plazo por importe de 3.316.622 euros en 2021 (3.699.661 euros en 2020).

El Grupo de Sociedades está obligado a depositar al menos un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales (nota 4.5.1).

Deudas con empresas del grupo

El saldo de este epígrafe recoge principalmente los préstamos otorgados por la Sociedad Barings European Core Property Fund Topco S.C.A. a la Sociedad Dominante Barings Core Spain S.L.U. y sus Sociedades dependientes (Nota 14).

Los intereses que se devengan trimestralmente por dichos préstamos se registran como un pasivo a corto plazo (Nota 14).

8.4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

Categorías / Clase	Derivados y otros	
	2021	2020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*	8.922.151,74	9.212.808,65
Otros acreedores	-	5.000.000,00
Total	8.922.151,74	14.212.808,65

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

*Excluidas otras deudas con Administraciones Públicas

El saldo desglosado en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" comprende los importes pendientes de pago de acreedores por operaciones comerciales, además de aquellos saldos pendientes de pagar a una empresa del grupo (Nota 14), Barings Real Estate S.L. y Barings Real Estate LLP, Sucursal en España, por los servicios prestados en concepto de "asset management" durante los ejercicios 2021 y 2020. Asimismo, el Grupo incluía en este capítulo del pasivo corriente, al 31 de diciembre de 2020 la deuda pendiente de 7.250.035 euros con los vendedores de la finca y naves logísticas adquiridas por la dependiente Barings Core Algete S.L. en 2020 (Véase nota 6).

En el ejercicio 2020, "Otros acreedores a corto plazo" incluía el importe de 5.000.000 de euros recibido en 2020 por parte de la dependiente Barings Core Algete de los vendedores de la finca y naves logísticas adquiridas por la dependiente Barings Core Algete S.L., como opción de compra y pago a cuenta de una parte de dichos activos. Dicha operación se ha perfeccionado, tras la segregación de la parcela durante el ejercicio 2021 y se ha ejercitado la opción de compra, de forma que se ha eliminado el pasivo por este concepto, así como el activo objeto de la compraventa.

8.5. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

El Grupo 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 al Grupo.

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 dominante y Sociedades dependientes. 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 el Grupo Consolidado 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 del Grupo Consolidado.

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 expuesto el Grupo Consolidado 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, que es la moneda funcional del Grupo Consolidado). 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.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se deriva de la posibilidad de que o bien la Sociedad dominante o las Sociedades dependientes no puedan 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 dominante y Sociedades dependientes pertenecen a un grupo, en caso necesario de solventar posibles necesidades de liquidez es posible recibir la financiación del Grupo al cual pertenece.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

El Grupo estima que con el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permiten llevar a cabo una adecuada gestión del fondo de maniobra en el corto plazo. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

Si bien la Sociedad mostró un fondo de maniobra negativo a cierre de 2020, como consecuencia, principalmente, de deudas contraídas en 2020 por la adquisición de un inmueble, así como por el importe de 5.000.000 de euros, recibido en 2020 del vendedor de los citados activos, como parte del precio de la compra futura de una parte del citado activo, los Administradores de la Sociedad dominante formularon las cuentas anuales consolidadas de 2020 de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

A 31 de diciembre de 2021 el balance consolidado del Grupo BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. presenta un fondo de maniobra negativo de 4.516.955,94 euros como consecuencia, principalmente del vencimiento a corto plazo del principal de un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 31.713.605,41 euros de principal pendiente concedido por una entidad financiera a la sociedad dependiente BARINGS CORE LOGROÑO S.L.U., préstamo que tiene establecido su vencimiento el próximo 29 de diciembre de 2022 (véase nota 8.3).

Los Administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas de 2021 de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al tomar en consideración las siguientes circunstancias:

— El Accionista último de la Sociedad dominante, la entidad Barings European Core Property Fund SCSp SICAV-SIF, ha expresado su compromiso firme de formalizar en los próximos meses de 2022, a través de su dependiente Barings European Core Property Fund TOPCO, SCA, y antes de la fecha prevista del vencimiento del préstamo hipotecario, previsto para el próximo 29 de diciembre de 2022, un préstamo financiero a largo plazo a la sociedad dependiente BARINGS CORE LOGROÑO S.L.U., por un importe aproximado de 32.000.000,00 euros para que esta última sociedad pueda hacer frente a su compromiso de cancelar el principal e intereses de la deuda por el préstamo hipotecario. Asimismo, el Accionista último de la Sociedad dominante ha expresado su compromiso de no hacer exigible el pago de esta nueva deuda a BARINGS CORE LOGROÑO S.L.U. en 2023, garantizando así la continuidad de las operaciones de esta sociedad dependiente y, en consecuencia, del Grupo BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

— Adicionalmente, en línea con los resultados operativos positivos generados por el Grupo durante los ejercicios 2020 y 2021, las últimas proyecciones de tesorería del Grupo BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2023 muestran su capacidad de generar suficiente tesorería para permitirle hacer frente a sus compromisos de pago durante dicho período.

c) **Riesgo de inversión**

El grupo 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.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

9. Tesorería

La Sociedad mantiene los siguientes saldos en tesorería al cierre del 2021 y 2020 (en euros):

	2021	2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	32.403.079,07	10.404.245,81

Toda la tesorería que posee el Grupo de Sociedades es de libre disposición y con ella se hace frente a las obligaciones de pago tanto de la Sociedad Dominante como de las Sociedades dependientes (nota 8.3).

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2016 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 5.003.000 euros, representado por 5.003.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Durante los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad estaba participada al 100% por Barings Core Fund Spain S.à.r.l. domiciliada en Luxemburgo (Nota 1.1).

Con fecha 8 de marzo de 2017, el Accionista Único acordó aumentar el capital social hasta la cifra de 17.750.306 euros, mediante la creación de 12.747.306 nuevas acciones sociales, de 1 euro de valor nominal, numeradas de la 5.003.001 a la 17.750.306. Todas ellas sin prima de emisión.

Con fecha 11 de octubre de 2017, el Accionista Único acordó aumentar el capital social hasta la cifra de 24.076.106 euros, mediante la creación de 6.325.800 nuevas acciones sociales, de 1 euro de valor nominal, numeradas de la 17.750.307 a la 24.076.106. La creación de dichas acciones se realiza sin prima de emisión.

Con fecha 28 de diciembre de 2017, el Accionista Único acordó aumentar el capital social en la cifra de 23.112.698 euros, esto es, hasta la cifra de 47.188.804 euros, mediante la emisión de 23.112.698 nuevas acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal, numeradas de la 24.076.107 a la 47.188.804, ambas inclusive. Dichas acciones se crean sin prima de emisión.

Con fecha 22 de febrero de 2018, el Accionista Único acuerda aumentar el capital social en la cifra de 1.413.040 euros, esto es, hasta la cifra de 48.601.844 euros, mediante la emisión de 1.413.040 nuevas acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal, numeradas de la 47.188.805 a la 48.601.844, ambas inclusive.

Como consecuencia, al cierre del ejercicio 2018 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 48.601.844,00 euros, representado por 48.601.844 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos económicos y políticos que las acciones en circulación.

En 2019 se realizaron dos ampliaciones de capital:

- En fecha 3 de diciembre de 2019, el Accionista Único realizó una ampliación de capital por importe de 4.249.245 euros en concepto de capital, mediante la emisión de 4.249.245 nuevas acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal, numeradas de la 48.601.845 a la 52.851.089 ambas inclusive, con una prima de emisión de 2.288.055 euros.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

- En fecha 12 de diciembre de 2019, el Accionista Único realizó una ampliación de capital por importe de 13.104.710 euros en concepto de capital, esto es, hasta la cifra de 65.955.799 euros, mediante la emisión de 13.104.710 nuevas acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal, numeradas de la 52.851.090 a la 65.955.799, ambas inclusive, con una prima de emisión de 7.056.382 euros.

En 2020 se realizó una ampliación de capital:

- Con fecha 2 de marzo de 2020, el Accionista único realizó una ampliación de capital por importe de 9.112.230 euros en concepto de capital, esto es, hasta la cifra de 75.068.029 euros, mediante la emisión de 9.112.230 nuevas acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal, numeradas de la 65.955.800 a la 75.068.029, ambas inclusive, con una prima de emisión de 4.906.585 euros.

En 2021 no se ha producido ningún cambio en el capital del Grupo. Como consecuencia, al cierre del ejercicio 2021 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 75.068.029,00 euros, representado por 75.068.029 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos económicos y políticos que las acciones en circulación.

10.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las Sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder el 20% del capital social. Asimismo, los estatutos de la Sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 31 de diciembre de 2021, la reserva legal de la Sociedad Dominante alcanza un importe de 259.199,91 euros.

10.3 Prima de emisión

La prima de emisión, originada como consecuencia de la constitución de la Sociedad y de las posteriores ampliaciones de capital, se vio incrementada como consecuencia de la ampliación de capital de 2020 hasta un importe de 17.029.584,75 euros a 31 de diciembre de 2020, 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.

Durante el ejercicio 2021 la prima de emisión de la sociedad dominante no ha sufrido variación.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

10.4 Reservas en sociedades consolidadas

Su detalle por sociedades es como sigue (en euros):

	2021	2020
Reservas en sociedades consolidadas	(5.192.010,48)	(7.155.116,43)
Barings Core Spain S.L.	(4.514.006,25)	(2.385.998,39)
Barings Core Madrid S.L.	(890.412,26)	(472.331,74)
Barings Core Toledo S.L.	(269.343,26)	(242.517,29)
Barings Core Logroño S.L.	(779.783,50)	(1.897.382,60)
Barings Core Logroño PFS S.L.	(475.873,45)	(213.046,18)
Barings Core Plaza	395.545,81	0,00
Barings Core M50 S.L.	(107.053,02)	83.861,05
Barings Core Crossroads S.L.	1.277.431,03	(2.027.701,28)
Barings Core Algete S.L.	171.484,42	0,00

10.5 Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante

Los resultados atribuidos a la Sociedad dominante en los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020, han sido aportados por las siguientes sociedades (en euros):

	2021	2020
RESULTADO CONSOLIDADO	15.776.554,92	2.035.573,62
Barings Core Spain S.L.	16.457.017,59	(2.055.540,19)
Barings Core Madrid S.L.	(5.662.681,96)	(418.080,52)
Barings Core Toledo S.L.	790.145,34	(26.825,97)
Barings Core Plaza S.L. (*)	331.081,96	395.545,81
Barings Core Logroño S.L.	1.512.537,53	1.117.599,10
Barings Core Logroño PFS S.L.	(122.794,92)	(262.827,27)
Barings Core M50 S.L.	187.695,86	(190.914,07)
Barings Core Crossroads S.L.	2.007.103,43	3.305.132,31
Barings Core Algete S.L.	276.450,09	171.484,42

(*) Con fecha 18 de octubre de 2021, se llevó a cabo la venta de la sociedad Barings Core Plaza, S.L. a un tercero.

10.6 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.

Con fecha 11 de diciembre de 2019, el Accionista Único de la Sociedad, acordó realizar una aportación a BARINGS CORE M50, S.L. por un importe total de 1.526.290,60 euros que ha sido desembolsada en efectivo. Asimismo, en fechas 17 de mayo, 18 de mayo y 21 de mayo de 2018, el Accionista Único de la Sociedad, acordó realizar aportaciones a BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. por un importe total de 634.503,88 euros (119.488,53 euros, 353.610,55 euros y 161.404,80 euros, respectivamente) que fueron desembolsadas en efectivo.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

10.7 Distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2021	2020
PMPE (días) de pagos	12,13	41,77
Ratio de operaciones pagadas	11,88	2,75
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,72	252,69
	Importe (Euros)	
Total pagos realizados	6.641.975,44	47.627.764
Total pagos pendientes	92.063,06	8.812.205

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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 "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación, excluyendo facturas pendientes de recibir. Además, es conveniente precisar que la norma deja fuera de su ámbito objetivo de aplicación a los acreedores o proveedores que no cumplen con la condición antes mencionada, excluyendo también a proveedores de inmovilizado o acreedores por operaciones de arrendamiento financiero.

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

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

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021 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 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Los pagos a proveedores que han excedido el plazo legal establecido son derivados de circunstancias o incidencias ajenas a la política de pagos establecida, entre los que se encuentran principalmente retrasos en la recepción de la factura por parte del proveedor, o incidencias en la prestación del servicio.

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

12.1 Saldos correspondientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

	2021	2020
Hacienda Pública acreedora por IVA/ IGIC	639.223,22	798.557,64
Hacienda Pública acreedora por Retenciones Alquileres	233,85	14.363,30
Hacienda Pública acreedora por Retenciones intereses	13.595,56	-
Total saldo acreedor	653.052,63	812.920,94
Hacienda Pública deudora por IVA/ IGIC	12.638,71	21.410,17
Hacienda Pública deudora por Retenciones	369.353,96	412.196,23
Total saldo deudor	381.992,67	433.606,40

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

12.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):

2021	Euros
Resultado contable consolidado del periodo	15.776.554,92
Ajuste de consolidación	1.262.261,62
Base contable del impuesto	17.038.816,54
Ajustes a la Base Contable	0,00
De Sociedades individuales	
Diferencias Temporales	
Base imponible fiscal	17.038.816,54
2020	Euros
Resultado contable consolidado del periodo	2.035.573,62
Ajuste de consolidación	(4.134.764,82)
Base contable del impuesto	(2.099.191,20)
Ajustes a la Base Contable	5.665.131,50
De Sociedades individuales	4.364.547,10
Diferencias Temporales	1.300.584,40
Base imponible fiscal	3.565.940,30

	Euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	15.776.554,92	2.035.573,62
Base imponible fiscal	17.038.816,54	2.099.191,20
Cuota Integra 25%	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por impuesto de sociedades	-	-

La totalidad de las rentas de los ejercicios 2021 y 2020 cumplen los requisitos para estar bajo régimen de SOCIMI por lo que el tipo impositivo es 0 (Nota 1).

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2021 las sociedades del grupo tienen abiertos a inspección de los años 2021, 2020, 2019 y 2018 para todos los impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores consideran 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.

BINs PENDIENTES DE COMPENSACION A 2021	B.C. LOGROÑO	B.C. CROSSROADS	B.C. LOGROÑO PFS	B.C. M-50	B.C. SPAIN SOCIMI
2005	(301.192,84)				
2006	(12.718,28)				
2008	(575.035,77)				
2011	(113.546,94)				
2016					
2019				(18.430,85)	
2020		(24.653,83)	(16.428,59)	(190.798,11)	(726.550,48)
TOTAL	(1.002.493,83)	(24.653,83)	(16.428,59)	(209.228,96)	(726.550,48)

12.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 modificada con la Ley 16/2012

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) 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, por la cual se establecen las obligaciones de información de este régimen que se incluye como Anexo I adjunto a esta memoria de la que forma parte.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 se desglosa por actividad como sigue (en euros):

	2021	2020
Ingreso por alquileres	21.179.653,98	20.949.156,51
Venta participaciones	17.819.454,08	-
Total	38.999.108,06	20.949.156,51

El desglose por zona geográfica, de los ingresos por alquileres durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

	2021	2020
Aragón	1.159.988,25	1.934.940,33
Comunidad de Madrid	5.641.674,09	5.033.371,76
Castilla la Mancha	2.476.886,87	2.473.025,03
La Rioja	8.289.958,47	7.707.170,09
Barcelona	1.976.505,21	2.271.542,66
Almeria	292.907,63	157.711,08
Vizcaya	483.760,02	488.923,89
Cadiz	378.683,46	387.358,42
Salamanca	479.289,98	495.113,26
Total	21.179.653,98	20.949.156,51

13.2 Otros Ingresos de explotación

El importe de 17.819.454,08 euros corresponde a la venta de participaciones de la sociedad Barings Core Plaza S.L. en fecha 18 de octubre de 2021 (ver nota 5).

13.3 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe de esta cuenta a 31 de diciembre de 2021 y 2020 presenta la siguiente composición (en euros):

	2021	2020
Reparaciones y Conservación	38.567,89	25.958,62
Servicios de profesionales independientes	2.874.388,68	2.398.545,49
Primas de Seguros	276.296,73	277.593,89
Gastos Bancarios	17.884,51	17.242,25
Otros Gastos	2.597.303,42	2.570.942,97
Pérdidas por deterioros de créditos por operaciones comerciales	65.330,00	60.000,00
Tributos	855.689,17	670.798,87
Total	6.725.460,40	6.021.082,09

El importe correspondiente a la cuenta de otros gastos corresponde fundamentalmente a gastos de la comunidad de propietarios.

El importe correspondiente a la cuenta de servicios de profesionales independientes incluye los honorarios de asesores externos en concepto de prestación de servicios de gestión del grupo de Sociedades teniendo en cuenta que ni la Sociedad Dominante ni sus Sociedades dependientes cuentan con personal propio. Asimismo, se incluyen los gastos derivados de servicios prestados notarios, Registro Mercantil, honorarios por valoración de activos, entre otros.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

13.4 Ingresos y gastos financieros

Los ingresos y gastos financieros presentan el siguiente saldo a cierre del ejercicio 2021 y 2020 (en euros):

	2021	2020
Ingresos financieros		
Por deudas de empresas del grupo	57.244,44	0,00
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	347.824,42	112.923,18
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	(985.688,26)	(985.524,34)
Por deudas con empresas del grupo	(5.612.701,93)	(7.688.220,83)
Otros gastos financieros	(19.850,31)	-
Total Resultado Financiero	(6.213.171,64)	(8.560.821,99)

Los gastos financieros que se derivan de deudas con terceros han sido calculados mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo (Nota 4.6).

La variación de valor razonable en instrumentos financieros ha sido calculada según lo explicado en la nota 8.3.

14 Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con entidades vinculadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2021

	Empresas del grupo	Entidad dominante	Total
A) PASIVO NO CORRIENTE			
1. Deudas a largo plazo			
a) Otras deudas a largo plazo	138.743.677,31	0,00	138.743.677,31
B) PASIVO CORRIENTE			
1. Deudas a corto plazo			
a) Otras deudas a corto plazo	464.164,84	12.000,00	476.164,84

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020

	Empresas del grupo	Entidad dominante	Total
A) PASIVO NO CORRIENTE			
1. Deudas a largo plazo			
a) Otras deudas a largo plazo	154.265.747,87	0,00	154.265.747,87
B) PASIVO CORRIENTE			
1. Deudas a corto plazo			
a) Otras deudas a corto plazo	1.513.802,46	12.000,00	1.525.802,46

14.2 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones con partes vinculadas durante 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

	Empresas del grupo	
	2021	2020
Gastos por operaciones comerciales	983.584,82	1.252.275,06
Gastos por intereses devengados, pero no pagados	476.164,84	1.525.802,46
Gastos por intereses devengados y pagados	5.136.537,09	6.162.418,37

El gasto financiero detallado en las operaciones con vinculadas corresponde a los intereses devengados de los préstamos otorgados por Barings European Core Property Fund Topco S.C.A. a la Sociedad Dominante y Sociedades dependientes, los cuales se detallan a continuación:

- Con fecha 5 de julio de 2016 se otorgó el préstamo a la Sociedad dependiente Barings Core Madrid S.L., por un importe total de 7.965.902,25 euros. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 6%. Su vencimiento se corresponde a 15 años desde la fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, el 5 de julio de 2031.
- Durante el ejercicio 2016, el 5 de julio, se otorgó un préstamo adicional a la Sociedad dependiente Barings Core Madrid S.L. por importe de 6.480.000 euros y con una tasa de interés fija del 6%. El principal de dicho préstamo fue devuelto el día 19 de octubre del 2016 quedando únicamente pendiente de pago los intereses devengados por ese préstamo que ascendían a 114.480 euros y que fueron pagados el 5 de mayo de 2017.
- Con fecha 15 de marzo de 2017, se otorgó el préstamo a la Sociedad dependiente Barings Core Toledo S.L., por un importe total de 23.574.036,85 euros. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 2,49% (6% en 2020) y tiene un vencimiento de 15 años desde la fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, el 15 de marzo de 2032.
- Con fecha 9 de octubre de 2017, se otorgó el préstamo a la Sociedad dependiente Barings Core Plaza S.L., por un importe total de 11.738.531,14 euros. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 5,5% y su vencimiento se corresponde a 15 años desde la fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, el 9 de octubre de 2032.
- Con efecto 28 de diciembre de 2017 se otorgó a la Sociedad Dominante Barings Core Spain S.L., un préstamo por importe total de 42.923.582,62 euros. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 3,2% (5,5% en 2020). Su vencimiento se corresponde a 15 años desde la

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, 28 de diciembre de 2032. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 este préstamo presenta unos importes pendientes de 39.373.908,25 euros y de 40.823.582,62 euros, respectivamente.

- Con efecto 16 de febrero de 2018, se otorgó el préstamo a la Sociedad dependiente Barings Core Logroño PFS S.L., por un importe total de 2.614.932,00 euros. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 2,94% (5,5% en 2020) y su vencimiento se corresponde a 15 años desde la fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, el 16 de febrero de 2034.
- Con efecto 29 de noviembre de 2019, se otorgó el préstamo a la Sociedad dependiente Barings Core M50 S.L., por un importe total de 12.140.699,00 euros. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 4% y su vencimiento se corresponde a 15 años desde la fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, el 29 de noviembre de 2034.
- Con efecto 19 de diciembre de 2019, se otorgó el préstamo a la Sociedad dependiente Barings Core Crossroads S.L., por un importe total de 30.442.027,00 euros. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 4 % y su vencimiento se corresponde a 15 años desde la fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, el 19 de diciembre de 2034. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 este préstamo presenta unos importes pendientes de 28.623.123,01 euros y de 29.373.123,01 euros, respectivamente.
- Con efecto 2 de marzo de 2020, se otorgó el préstamo a la Sociedad dependiente Barings Core Algete S.L., por un importe total de 26.034.941,00 euros. El tipo de interés acordado es una tasa fija del 4 % y su vencimiento se corresponde a 15 años desde la fecha de otorgamiento del préstamo, es decir, el 2 de marzo de 2035. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 este préstamo presenta un importe pendiente de 24.451.075,95 euros.

Se resume en el siguiente cuadro los préstamos vigentes a la fecha (en euros):

PRESTAMISTA	TIPO DE INTERES	CONSTITUCION	VENCIMIENTO	PRINCIPAL 31/12/2021	PRINCIPAL 31/12/2020
Barings Core Madrid SL	6,00%	05/07/2016	05/07/2031	7.965.902,25	7.965.902,25
Barings Core Toledo, S.L.	2,49%	15/03/2017	01/02/2032	23.574.036,85	23.574.036,85
Barings Core Plaza, S.L.	5,50%	09/10/2017	09/10/2032	0,00	11.738.531,14
Barings Core Logrono PFS, S.L.	2,94%	16/02/2018	16/02/2034	2.614.932,00	2.614.932,00
Barings Core Spain SOCIMI, S.A.	3,20%	28/12/2017	28/12/2032	39.373.908,25.	40.823.582,62
Barings Core M50, S.L.	4,00%	29/11/2019	29/11/2034	12.140.699,00	12.140.699,00
Barings Core Crossroads, S.L.	4,00%	19/12/2019	19/12/2034	28.623.123,01	29.373.123,01
Barings Core Algete, S.L.	4,00%	02/03/2020	02/03/2035	24.451.075,95	26.034.941,00
Total deudas a largo plazo partes vinculadas				138.743.677,31	154.265.747,87

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

PRESTAMISTA	PRINCIPAL 31/12/2021	INTERESES PENDIENTES DE PAGO/COBRO 31/12/2021	INTERESES PENDIENTES DE PAGO 31/12/2020
Barings Core Madrid SL	7.965.902,25	122.143,83	122.143,83
Barings Core Toledo, S.L.	23.574.036,85	(477.472,48)	361.468,57
Barings Core Plaza, S.L.	0,00	0,00	164.991,58
Barings Core Logrono PFS, S.L.	2.614.932,00	(31.117,69)	36.754,31
Barings Core Spain SOCIMI, S.A.	39.373.908,25	195.970,01	137.945,26
Barings Core M50, S.L.	12.140.699,00	124.104,92	124.104,92
Barings Core Crossroads, S.L.	28.623.123,01	292.591,92	300.258,59
Barings Core Algete, S.L.	24.451.075,95	249.944,33	266.134,95
Total deudas a largo plazo partes vinculadas	138.743.677,31	476.164,84	1.513.802,46

14.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2021 y 2020 presentan el siguiente desglose (en euros):

	2021	2020
Retribución al órgano de administración	25.341	28.306

Durante los ejercicios 2021 y 2020 los Administradores no tienen concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, el Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores del Grupo.

14.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, los Administradores del Grupo no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés del Grupo.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

15 Retribución a los auditores

La empresa auditora KPMG Auditores, S.L. de las cuentas anuales del Grupo ha facturado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, honorarios y gastos por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	En euros	
	2021	2020
Por servicios de auditoría	43.800,00	41.918,76
	<u>43.800,00</u>	<u>41.918,76</u>

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2021 y 2020, con independencia del momento de su facturación.

16 Información sobre el medio ambiente

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad Dominante y dependientes no ha realizado inversiones de carácter medioambiental por un importe significativo.

No se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionada con la protección de mejora del medio ambiente.

17 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

En el presente ejercicio no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero, ni ha sido dotada ni aplicada cantidad alguna relativa a provisiones.

18 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Ucrania por parte de Rusia que continúa a fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. A pesar de que el Grupo no tiene una exposición directa, mantiene una estrecha vigilancia sobre la evolución del conflicto bélico para mitigar cualquier restricción de mercado y/o limitación que pueda producirse en forma de daño colateral.

Aparte de lo mencionado anteriormente, desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, no ha ocurrido ningún hecho significativo que haya supuesto la modificación de la información contenida en la memoria consolidada, ni que afecte a la evaluación de la empresa por parte de terceros.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2021

Anexo I - Información relativa a la Sociedad Barings Core Spain Socimi, S.A.U.

Descripción	2021	2020
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A	24/06/2020
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	NOTA 5	NOTA 5
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	NOTA 6	NOTA 6
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	NOTA 6	NOTA 6
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	Reserva legal constituida en 2020. NOTA 10.2	Reserva legal constituida en 2020. NOTA 10.2

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.(la Sociedad dominante) 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 Spain S.à.r.l. domiciliada en Luxemburgo.

La Sociedad es dominante de un Grupo al poseer participaciones de Sociedades dependientes. El Grupo Barings Core Spain Socimi , S.A.U. y las Sociedades dependientes han cerrado el ejercicio 2021 con un beneficio de 17.226.980,28 euros y 102.682.158,19 euros de patrimonio neto consolidado.

Al cierre de 2021, las participaciones directas en empresas del grupo de la Sociedad dominante son las siguientes:

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

Con fecha 18 de octubre de 2021, se llevó a cabo la venta del 100% de participaciones de la sociedad Barings Core Plaza, S.L. a un tercero.

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

- a. Barings Core Madrid, S.L. posee un local comercial ubicado en Madrid con un valor en libros de 15.785.042,00 euros.
- b. Barings Core Toledo, S.L. posee dos naves industriales ubicadas en Toledo con un valor en libros de 32.477.708,18 euros.
- c. Barings Core Logroño, S.L. posee un centro comercial en Logroño con un valor en libros de 87.518.417,94 euros.
- d. Barings Core Logroño PFS, S.L. posee una estación de servicio de gasolinera en Logroño con un valor en libros de 3.250.000,00 euros.
- e. La propia sociedad Barings Core Spain S.A.U. posee un inmueble destinado a la restauración en Logroño con un valor en libros de 371.023,52 euros.
- f. Barings Core M50 ,S.L. posee un una nave y local comercial en Majadahonda- Madrid con un valor en libros de 17.121.612,73 euros.
- g. Barings Core Crossroads, S.L. posee diez locales comerciales destinados a supermercados en diferentes ciudades españolas con un valor en libros de 72.653.449,30 euros.
- h. Barings Core Algete ,S.L. posee una nave en Algete (Madrid) con un valor en libros de 42.080.221,57 euros.

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

Durante el ejercicio 2021 la sociedad dominante y las dependientes han obtenido unos ingresos consolidados por importe de 38.999.108,06 euros frente a 20.949.156,51 euros del ejercicio 2020. Este aumento de los ingresos se debe en gran medida al incremento de los alquileres.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

La ocupación del centro comercial ha sido del 96,96% frente al 97,38% del ejercicio 2020.

Dada su condición de SOCIMI, régimen al cual se ha acogido la Sociedad dominante durante el ejercicio 2016, la Sociedad dominante comenzó a cotizar en Euronext Access Paris, mercado regulado de negociación, durante el ejercicio 2018, siendo éste uno de los requisitos que establece la Ley reguladora de las SOCIMI.

En cuanto a los posibles riesgos a los que está sometido el Grupo Consolidado, los principales por el curso habitual de las operaciones del grupo consolidado podemos clasificarlos en dos tipologías generales, siguiendo los criterios que se consideran más adecuados para una gestión eficiente de los mismos.

El Grupo 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 al Grupo.

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 dominante y Sociedades dependientes. 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 el Grupo Consolidado 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 del Grupo Consolidado.

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 expuesto el Grupo Consolidado 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, que es la moneda funcional del Grupo Consolidado). 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.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se deriva de la posibilidad de que o bien la Sociedad dominante o las Sociedades dependientes no puedan 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 dominante y Sociedades dependientes pertenecen a un grupo, en caso necesario de solventar posibles necesidades de liquidez es posible recibir la financiación del Grupo al cual pertenece.

El Grupo estima que con el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permiten llevar a cabo una adecuada gestión del fondo de maniobra en el corto plazo. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

Si bien la Sociedad mostró un fondo de maniobra negativo a cierre de 2020, como consecuencia, principalmente, de deudas contraídas en 2020 por la adquisición de un inmueble, así como por el importe de 5.000.000 de euros, recibido en 2020 del vendedor de los citados activos, como parte del precio de la compra futura de una parte del citado activo, los Administradores de la Sociedad dominante formularon las cuentas anuales consolidadas de 2020 de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

A 31 de diciembre de 2021 el balance consolidado del Grupo BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. presenta un fondo de maniobra negativo de 4.516.955,94 euros como consecuencia, principalmente del vencimiento a corto plazo del principal de un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 31.713.605,41 euros de principal pendiente concedido por una entidad financiera a la sociedad dependiente BARINGS CORE LOGROÑO S.L.U., préstamo que tiene establecido su vencimiento el próximo 29 de diciembre de 2022.

Los Administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas de 2021 de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al tomar en consideración las siguientes circunstancias:

— El Accionista último de la Sociedad dominante, la entidad Barings European Core Property Fund SCSp SICAV-SIF, ha expresado su compromiso firme de formalizar en los próximos meses de 2022, a través de su dependiente Barings European Core Property Fund TOPCO, SCA, y antes de la fecha prevista del vencimiento del préstamo hipotecario, previsto para el próximo 29 de diciembre de 2022, un préstamo financiero a largo plazo a la sociedad dependiente BARINGS CORE LOGROÑO S.L.U., por un importe aproximado de 32.000.000,00 euros para que esta última sociedad pueda hacer frente a su compromiso de cancelar el principal e intereses de la deuda por el préstamo hipotecario. Asimismo, el Accionista último de la Sociedad dominante ha expresado su compromiso de no hacer exigible el pago de esta nueva deuda a BARINGS CORE LOGROÑO S.L.U. en 2023, garantizando así la continuidad de las operaciones de esta sociedad dependiente y, en consecuencia, del Grupo BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U.

— Adicionalmente, en línea con los resultados operativos positivos generados por el Grupo durante los ejercicios 2020 y 2021, las últimas proyecciones de tesorería del Grupo BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2023 muestran su capacidad de generar suficiente tesorería para permitirle hacer frente a sus compromisos de pago durante dicho período.

c) Riesgo de inversión

El grupo 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.

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Ucrania por parte del ejército ruso. Desde esa fecha, el ataque militar continúa, mientras que a nivel internacional se han producido numerosas acciones en su contra que tratan de aislar y debilitar a la economía de Rusia, entre las que se incluyen, entre otras, sanciones financieras, sobre el comercio y transporte de mercancías o el cierre del espacio aéreo ruso.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de estos y la incertidumbre de la duración de dicha invasión, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la repercusión que tenga todo ello en los próximos meses.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

Por todo ello, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los impactos que tendrá la invasión de Ucrania sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias a corto, medio y largo plazo. No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible sin que se haya detectado ningún impacto significativo en el desarrollo de sus operaciones.

Por ello, en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se han tomado en consideración los efectos que la invasión de Ucrania ha tenido sobre la actividad del Grupo y su impactos en sus valoraciones y estimaciones, sin considerar los Administradores de la Sociedad dominante que sean significativas.

Los Administradores de la Sociedad dominante, han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible, destacando los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez de la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, el Grupo mantiene la mayoría de las cuentas a cobrar con clientes con un riesgo de crédito bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de valoración de activos:** un cambio en las estimaciones futuras de operaciones, costes de operación y mantenimiento y costes financieros del Grupo podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, así como la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. No obstante, no se espera un impacto significativo en la valoración de los activos de la Sociedad dado el elevado nivel de ocupación de los inmuebles de su propiedad y los precios pactados en los contratos de alquiler con clientes.

Operaciones con instrumentos financieros derivados

La sociedad del Grupo Barings Core Logroño S.L. contrató durante el ejercicio 2018 con la entidad ING Bank NV un derivado con vencimiento el 29 de diciembre de 2022, siendo el tipo fijo a pagar por la sociedad 0,5% y a cobrar un Euribor semestral. La ganancia generada por la valoración del swap se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 347 miles de euros en 2021 (113 miles de euros en 2020). Asimismo, durante el ejercicio 2021 se han imputado 334 miles de euros (293 miles de euros en el ejercicio 2020) a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a intereses.

Periodo medio de pago

El período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 ha sido de 12,13 días.

Los pagos a proveedores que han excedido el plazo legal establecido son derivados de circunstancias o incidencias ajenas a la política de pagos establecida, entre los que se encuentran principalmente retrasos en la recepción de la factura por parte del proveedor, o incidencias en la prestación del servicio.

Investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2021.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

Operaciones con acciones propias

El Grupo no posee ni ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2021.

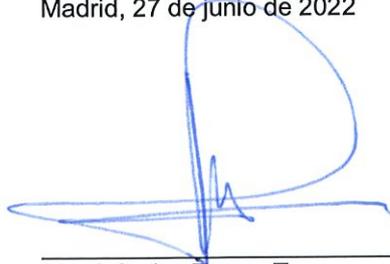
Hechos posteriores al cierre del ejercicio

El 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Ucrania por parte de Rusia que continúa a fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. A pesar de que el Grupo no tiene una exposición directa, mantiene una estrecha vigilancia sobre la evolución del conflicto bélico para mitigar cualquier restricción de mercado y/o limitación que pueda producirse en forma de daño colateral.

Aparte de lo mencionado anteriormente, desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, no ha ocurrido ningún hecho significativo que haya supuesto la modificación de la información contenida en la memoria consolidada, ni que afecte a la evaluación de la empresa por parte de terceros.

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

Madrid, 27 de junio de 2022



José Carlos Torres Torres
Consejero delegado



Neil Kenneth Robertson
Consejero



Carlos de Oya
Consejero



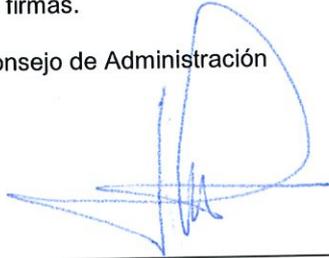
María Guadalupe Astarloa Echevarrieta
Representante de Intertrust (SPAIN) S.L
Secretario – no consejero

BARINGS CORE SPAIN SOCIMI, S.A.U. SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Diligencia de Firmas
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Reunidos los consejeros de la Sociedad Barings Core Spain Socimi, S.A.U., con fecha 27 de junio de 2022 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito junto con las tres diligencias de firmas.

Consejo de Administración



D. José Carlos Torres Torres

Consejero delegado.



D. Carlos de Oya Jiménez

Consejero



D. Neil Kenneth Robertson

Consejero



Intertrust (SPAIN) S.L, Secretario - no consejero

Representado por D^a. María Guadalupe Astarloa Echevarrieta