

CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA

Carretera CM-403 y Segunda Ronda de Circunvalación. CIUDAD REAL

AGENTE URBANIZADOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L.

ARQUITECTO

RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ



ANEXO 5 SOLVENCIA ECONOMICA DE IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

- 1 Identificación fiscal
- 2 Certificado corriente pago obligaciones tributarias
- 3 Certificado corriente pago Seguridad Social
- 4 Certificado corriente pago obligaciones periódicas
- 5 Registro mercantil
- 6 Certificado art. 47 R.G.L.C.A.P.
- 7 Acta titularidad
- 8 Auditoría 2021
- 9 Auditoría 2022
- 10 DNI representante
- 11 Acuerdos sociales cambio denominación
- 12 Informe auditoría
- 13 Escritura acuerdos sociales

DEP. ASIST. Y SERV. TRIBUT. - MADRID
PS CASTELLANA, 106
28046 MADRID (MADRID)
Tel. 901200350

Nº de Remesa: 00031290011



Nº Comunicación: 2366994507973

IBERDROLA INMOBILIARIA SA
CALLE ALCALA 265 PLANTA 1, PUERTA 1
28027 MADRID
MADRID

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento. Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.

Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (sede.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie.

Los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presenten ante la Administración tributaria, así como en todos en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015. Art.43) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 09 de Mayo de 2023. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación HU3VVESYB5WZ5NFA** en www.agenciatributaria.gob.es.*

| | |
|--|---|
|  Agencia Tributaria www.agenciatributaria.es | TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL Número de Identificación Fiscal Definitivo |
| | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">A79850574</div> |
| Denominación | IBERDROLA INMOBILIARIA SA |
| o Razón Social | |
| Anagrama Comercial | |
| Domicilio Fiscal | CALLE ALCALA, NUM 265 PLANTA 1, PUERTA 1 28027 MADRID - (MADRID) |
| Domicilio Social | CALLE ALCALA, NUM 265 PLANTA 1, PUERTA 1 28027 MADRID - (MADRID) |
| Administración de la AEAT | 28950 D.CENTRAL GC |
| Fecha N.I.F. | Definitivo: 10-05-2005 |

App AEAT



DEP. ASIST. Y SERV. TRIBUT. - MADRID
PS CASTELLANA, 106
28046 MADRID (MADRID)
Tel. 915908000

CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20234090685

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A79850574** RAZÓN SOCIAL: **IBERDROLA INMOBILIARIA SA**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE ALCALA NUM 265 Planta 1 Pta. 1 28027 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 9 de mayo de 2023. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación 76XZ8D5YZ5HE5VED** en sede.agenciatributaria.gob.es*



CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Según los antecedentes obrantes en esta Tesorería General de la Seguridad Social consta la siguiente información a la fecha de expedición de este certificado:

Nombre:

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.

CIF/NIF:

0A79850574

CCC principal:

0111 28045254015

Identificadores asociados:

08152660343, 29118050080, 30115671337, 39105444916.*****

NO tiene pendiente de ingreso ninguna reclamación por deudas ya vencidas con la Seguridad Social.

Y para que conste, a petición del interesado, se expide la presente certificación que no originará derechos ni expectativas de derechos a favor del solicitante o de terceros, ni podrá ser invocada para interrupción o paralización de plazos de caducidad o prescripción ni servirá de medio de notificación de los expedientes a que pudiera hacer referencia, no afectando a lo que pudiere resultar de actuaciones posteriores de comprobación o investigación al respecto.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

| Id. CEA: | Fecha: | Código CEA: | Página: |
|--------------|------------|-------------------------------------|---------|
| A272SQ2FDFSO | 09/05/2023 | AB2IU-YB6SW-YTXCW-X5LL3-HXLQN-UBNJP | 1 |

NIF: **A79850574**

Nº DE REFERENCIA: **20234091303**

PÁGINA: **4**

OBLIGACIONES PERIÓDICAS

MODELO
IRPF RETENCION TRABAJO PERSONAL
IMPUESTO DE SOCIEDADES
IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

PERIODICIDAD
MENSUAL
ANUAL
MENSUAL

Y para que conste, a petición del interesado y a efectos de lo dispuesto en el Artículo 2.5. del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, se expide la presente certificación.

La presente certificación será válida y surtirá efectos mientras no se modifiquen las circunstancias determinantes de su contenido.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha **9 de mayo de 2023**. Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación **J32ENEYNHZV759VK** en sede.agenciatributaria.gob.es.

Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

Registro Mercantil de MADRID

Expedida el día: 10/05/2023 a las 09:34 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:
Nº Solicitud: **F14CH14F**

Índice de epígrafes solicitados:

- Datos generales
- Asientos de presentación vigentes
- Situaciones especiales
- Administradores y cargos sociales

Datos generales

[Índice](#)

| | |
|-------------------------|--|
| Denominación: | IBERDROLA INMOBILIARIA SA |
| Página web corporativa: | www.iberdrolainmobiliaria.com |
| Inicio de operaciones: | 07/01/1991 |
| Domicilio social: | C/ ALCALA 265 MADRID 28-MADRID |
| Duración: | Indefinida |
| N.I.F.: | A79850574 EUID: ES28065.000343268 |
| Código LEI: | 959800086XKKMSFDJP77 |
| Datos registrales: | Hoja M-14744 Tomo 729 Folio 79 |
| Objeto social: | LA PROMOCION Y O CONSTRUCCION, POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS DE TODA CLASE DE URBANIZACIONES OBRAS PUBLICAS O PRIVADAS, EDIFICACIONES O INMUEBLES. |
| C.N.A.E.: | 93-70.11 - Promoción inmobiliaria por cuenta propia |
| Estructura del órgano: | Consejo de administración |
| Dominios: | www.apexinmo.com www.inmogestion.net www.belavent-mallorca.com www.alaguix-mallorca.com www.alcora-mallorca.com pda.inmogestion.net www.apexb2b.com aqua-multiespacio.com aliosresidencial.com ciudaddepiedra.com golfhoyo1.com montecarbayo.com novapexinmobiliaria.com novapexinmobiliaria.net novapexinmo.com novapexinmo.net residencialcoronadecastilla.com torresdiagonallitoral.com cala-azul.com laguindalera.com llanosdelbercial.com malaga-factory.com malaga-ocio.com terrazasdegranvia.com iberdrolainmobiliaria.com |

IBERDROLAINMOBILIARIA.NET alisosresidencial.com
altosdearroyomolinos.com aqua-mutiespacio.com ciudaddepiedra.com
ciudadelladelmar.com golfhoyo1.com golfhoyo2.com ibdinmo.es iberinmo.es
lasguindasresidencial.com montecarbayo.com navestortosa.com porcelos.com
pradosdelamancha.com residencial-alar.com
residencialcoronadecastilla.com salinasestepona.com terrazasdecalamijas.com
torresdiagonallitoral.com urbanizacionsanjeronimo.com

Unipersonalidad: La sociedad de esta hoja es unipersonal, siendo su socio único IBERDROLA PARTICIPACIONES SA, con N.I.F. A95573317

Último depósito contable: 2021

Asientos de presentación vigentes

[Índice](#)

Diario de documentos: **Datos actualizados el 10/05/2023, a las 09:05 horas**
Diario: 1761 **Asiento:** 1083 **Fecha de presentación:** 10/05/2007 **Fecha de escritura:** 27/03/2007 **Notario:** JUZGADO DE INSTRUCCION N 1 **Residencia:** MARBELLA - MÁLAGA Este documento ha sido presentado con fecha 10/05/2007

Diario: 2234 **Asiento:** 739 **Fecha de presentación:** 13/09/2011 **Fecha de escritura:** 12/07/2011 **Notario:** OTROS **Residencia:** MADRID - MADRID Este documento se encuentra retirado por el interesado desde el día 23/09/2011

Diario de cuentas: **Datos actualizados el 10/05/2023, a las 09:25 horas**
Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de libros: **Datos actualizados el 10/05/2023, a las 09:00 horas**
Diario/Asiento: 31/106647

Diario/Asiento: 31/107679

Diario/Asiento: 31/108187

Diario/Asiento: 31/114381

Diario de auditores y expertos: **Datos actualizados el 10/05/2023, a las 09:00 horas**
Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Situaciones especiales

[Índice](#)

No existen situaciones especiales

Administradores y cargos sociales

[Índice](#)

Nombre: JOSE SAINZ ARMADA
DNI: 686431L
Cargo: Consejero
Fecha de nombramiento: 26/06/2019
Duración: 26/06/2023
Inscripción: 172
Fecha de inscripción: 24/07/2019
Fecha de la escritura: 04/07/2019
Notario/Certificante: SECRETARIO DEL CONSEJO
Residencia: MADRID - MADRID

Nombre: SALAZAR BLANCO JAVIER
DNI: 30569499S
Cargo: Consejero
Fecha de nombramiento: 24/05/2022
Duración: 24/05/2027
Inscripción: 192
Fecha de inscripción: 01/07/2022
Fecha de la escritura: 25/05/2022
Notario/Certificante: SECRETARIO DEL CONSEJO
Residencia: MADRID - MADRID



Nombre: CASTELLANO SANCHEZ JUAN
DNI: 28877591X
Cargo: Consejero
Fecha de nombramiento: 16/12/2022
Duración: 16/12/2026
Inscripción: 195
Fecha de inscripción: 27/01/2023
Fecha de la escritura: 19/12/2022
Notario/Certificante: SECRETARIO DEL CONSEJO
Residencia: MADRID - MADRID

Nombre: BAQUERO ALONSO ROSARIO
DNI: 31684869T
Cargo: Consejero
Fecha de nombramiento: 20/02/2023
Duración: 20/02/2027
Inscripción: 199
Fecha de inscripción: 12/04/2023
Fecha de la escritura: 14/03/2023
Notario/Certificante: SECRETARIO DEL CONSEJO
Residencia: MADRID - MADRID

Nombre: IBERDROLA PARTICIPACIONES SA
DNI: A95573317
Cargo: Socio único
Fecha de nombramiento: 23/04/2015
Inscripción: 137

Fecha de inscripción: 17/06/2015
Fecha de la escritura: 02/06/2015
Notario/Certificante: RUIZ GALLARDON GARCIA DE LA RASILLA MIGUEL
Residencia: MADRID - MADRID
Número de protocolo: 2015/3318

Nombre: JOSE SAINZ ARMADA
DNI: 686431L
Cargo: Presidente
Fecha de nombramiento: 04/07/2019
Duración: 04/07/2023
Inscripción: 172
Fecha de inscripción: 24/07/2019
Fecha de la escritura: 04/07/2019
Notario/Certificante: SECRETARIO DEL CONSEJO
Residencia: MADRID - MADRID

Nombre: GOIRIA MADARIA RAFAELA
DNI: 30646623C
Cargo: Vicesecretario no consejero
Fecha de nombramiento: 17/02/2021
Duración: Indefinida
Inscripción: 184
Fecha de inscripción: 17/03/2021
Fecha de la escritura: 17/02/2021
Notario/Certificante: SECRETARIO DEL CONSEJO
Residencia: MADRID - MADRID

Nombre: BAQUERO ALONSO ROSARIO
DNI: 31684869T
Cargo: Secretario
Fecha de nombramiento: 20/02/2023
Duración: 20/02/2027
Inscripción: 197
Fecha de inscripción: 12/04/2023
Fecha de la escritura: 14/03/2023
Notario/Certificante: RUIZ GALLARDON GARCIA DE LA RASILLA MIGUEL
Residencia: MADRID - MADRID
Número de protocolo: 2023/1715

De conformidad con el artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el nombramiento de administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil). Queda totalmente prohibida la incorporación de los datos que se contienen en este documento a bases o ficheros informatizados que puedan ser susceptibles de consulta individualizada por personas físicas o jurídicas, y ello aunque se exprese la procedencia de la información (Instrucción DGRN de 17 de febrero de 1998).



Madrid a 15 de mayo de 2023.

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U., con domicilio a estos efectos en la calle Alcalá 265, de Madrid, y en su nombre José García de Fuentes y Churruca, con DNI 16.287.453 A, por el presente escrito

CERTIFICA

Que en relación a lo establecido en el artículo 47 de la Reglamento General de la Ley de Contratos de la Administración Pública RD 1098/2001 de 12 de octubre. Estado, en sus puntos 5, 6 y 7

PRIMERO. Que en relación al punto CINCO

*5. Documentación para acreditar los **medios personales** de la empresa:*
a) *Relación de personal técnico profesional de titulación universitaria vinculado a la ejecución de los contratos.*

b) Relación de personal técnico profesional sin titulación universitaria vinculado a la ejecución de los contratos.

c) Declaración de los efectivos personales medios de la empresa en los tres últimos años.

La compañía cuenta con los profesionales requeridos

SEGUNDO. Que en relación al punto SEIS

No aplica

*6. Documentación para acreditar los **medios materiales** de la empresa: relación de maquinaria, material y equipos a disposición de la empresa, en propiedad, en arrendamiento o en arrendamiento financiero, para la ejecución de las actividades de los subgrupos de clasificación solicitados, aportando la justificación documental de tal disponibilidad.*

TERCERO. Que en relación al punto SIETE

No aplica

7. Documentación para **acreditar la experiencia** en la ejecución de trabajos relacionados con las actividades de los subgrupos de clasificación solicitados:

A) Para los **contratos de obras**: por cada subgrupo que solicite la empresa presentará relación de las obras correspondientes a esa actividad, realizadas durante los últimos cinco años, indicando si los trabajos se han llevado a cabo directamente o mediante subcontratos. La relación se acompañará de los certificados de buena ejecución de las más importantes.

Los certificados cumplirán las siguientes condiciones:

a) Describirán sucintamente los trabajos realizados, con la información relevante sobre las cantidades y valores de aplicación y con expresión de las características que los definen y de los materiales empleados.

b) Incluirán confirmación de que la totalidad de la obra contratada ha sido satisfactoriamente terminada.

c) Los certificados de obras realizadas para las Administraciones públicas se expedirán por el director de la obra y serán refrendados con la conformidad de la entidad contratante.

d) Los certificados de ejecución de obras realizadas para entidades privadas se expedirán por el director de la obra y serán refrendados con la conformidad de la entidad contratante.

e) Los certificados de ejecución de obras realizadas en gestión propia se expedirán por el director de la obra y serán visados por el correspondiente Colegio Oficial.

f) Los certificados a que se refiere este apartado serán redactados de manera que contengan la totalidad de los datos que se exponen en los modelos que figuren en el expediente formulario tipo de tramitación de la clasificación de la empresa.

B) Para los **contratos de servicios**: por cada subgrupo que solicite, la empresa presentará relación de los servicios correspondientes a esa actividad realizados durante los últimos tres años, indicando si los trabajos se han llevado a cabo directamente o mediante subcontratos. Irán acompañados de los certificados de buena ejecución.

Los certificados cumplirán las condiciones siguientes:

a) *Describirán sucintamente los trabajos realizados, con la información relevante sobre los valores de aplicación y los plazos de ejecución correspondientes.*

b) *Los certificados de ejecución de servicios realizados para las Administraciones públicas se expedirán por persona responsable y serán refrendados con la conformidad de la entidad contratante.*

c) *Los certificados de ejecución de servicios realizados para entidades privadas se expedirán por persona responsable de su ejecución y serán refrendados con la conformidad de la entidad contratante.*

d) *Se podrán tener en cuenta los certificados de ejecución de servicios realizados en gestión propia, que sean expedidos por el director responsable.*

Los certificados a que se refiere este apartado serán redactados de manera que contengan la totalidad de los datos que se exponen en los modelos que figuren en el expediente formulario de la clasificación de la empresa.

Y para que conste lo firmo en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento,



José García de Fuentes y Churruca

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.
Director Delegación Zona Centro y Norte

Pasaje de Peña 2-2 º, Santander 39008
Tel. Fijo: +34 91 405 97 60/ 94 236 75 90
Tel. Móvil: +34 637.72 68 01

Email: jose.garciadefuentes@iberdrolainmobiliaria.com



«ACTA DE TITULARIDAD REAL»

NÚMERO CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE. -----

EN MADRID, en la calle Tomás Redondo, 1 a diecinueve de julio de dos mil veintidós.-----

Ante mí, **MIGUEL RUIZ-GALLARDÓN GARCÍA DE LA RASILLA**, Notario del Ilustre Colegio de esta Capital y con residencia en la misma.-----

===== C O M P A R E C E =====

DOÑA CRISTINA GONZALEZ-ALEMAN CALLEJA, mayor de edad, viuda, vecina de Madrid, con domicilio en calle Tomás Redondo, 1 y provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 25.454.962-B.-----

===== I N T E R V I E N E =====

En nombre y representación, como secretaria del consejo de administración de **"IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A."**, (Unipersonal), antes APEX 2000, S.A., Sociedad Unipersonal domiciliada en Madrid, calle Alcalá, número 265; con CIF número A-79850574;

constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Rafael Ruiz Gallardón, el día 4 de Enero de 1991, con el número 10 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 729, hoja M-14744, inscripción 1ª. Por escritura otorgada ante Don Rafael Ruiz Gallardón, el día 2 de Agosto de 1993, con el número 2446 de su protocolo, la Sociedad UNION IBEROAMERICANA DE PROMOCIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.A., segregó su rama de actividad inmobiliaria y la aportó a APEX 2000, S.A. y en la misma escritura APEX 2000, S.A., absorbió a la Sociedad INMOBILIARIA PREVISA, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 231, libro 0, folio 212, Sección 8, hoja número M-4674, inscripción 54ª. Tiene por OBJETO SOCIAL la promoción y o construcción, por cuenta propia o de terceros de toda clase de urbanizaciones obras públicas o privadas, edificaciones o inmuebles.---

CNAE 6831.-----

Se encuentra facultada para el presente otorgamiento en virtud de su cargo como **Secretaria**



del Consejo de Administración de la Sociedad, para el que ha sido designada en virtud de los acuerdos sociales adoptados con fecha 11 de febrero de 2021 fecha en la que aceptó su cargo, que causó la inscripción 184ª en la hoja de la Sociedad, habiéndome exhibido certificación de dichos acuerdos por lo que juzgo que tiene facultades suficientes para el presente otorgamiento.-----

Identifico al compareciente por su documento reseñado en la comparecencia. Tiene a mi juicio, en el concepto en que interviene, capacidad suficiente e interés legítimo para otorgar este ACTA DE TITULARIDAD REAL, y al efecto:-----

===== D E C L A R A =====

En relación con la **Ley 10/2010 de 28 de abril** de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, declara la compareciente, conforme interviene, **que el socio único de IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**, es la

sociedad IBERDROLA PARTICIPACIONES, S.A.U, y que el **socio último** de dicha entidad es la sociedad IBERDROLA, S.A., entidad que cotiza en el mercado bursátil español, encontrándose admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Bilbao, Barcelona, Madrid y Valencia las acciones representativas de su capital social.

En consecuencia, se hace constar expresamente que, de conformidad con los artículos 9.4 y 15 e) del Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, **no es de aplicación la obligación de identificación del titular real de las filiales de Iberdrola, S.A.** que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, por ser **susceptible de aplicación de medidas de diligencia debida simplificada.**-----

Así lo dice y otorga la compareciente, según interviene, a quien después de haber identificado por su documento reseñado en la comparecencia hago de palabra, las reservas y advertencias legales y fiscales.-----

Yo, el Notario hago constar que las



circunstancias de la compareciente relativas a su estado civil y domicilio resultan de las manifestaciones realizadas por él mismo al efecto.

En relación con la Ley 10/2010 de 28 de abril de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo y el reglamento que la desarrolla, aprobado por el Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo; yo el Notario en mi condición de sujeto obligado conforme al artículo 2.1.n de dicha ley hago constar: -----

a) Que he cumplido con el deber de identificación formal de la otorgante del presente documento mediante la comprobación del documento de identidad reflejado en la comparecencia de esta escritura, del que he obtenido fotocopia, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y su normativa de desarrollo, y en el Reglamento (UE) 2016/679 del

Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, tal y como más adelante se establece.-----

b) Que he cumplido con las obligaciones de identificación del titular real en los términos establecidos en el artículo 4 de la Ley 10/2010 en relación con el artículo 7 de la misma y con las excepciones contempladas en el artículo 9. -----

En cumplimiento de lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 8/1989 de 13 de abril de Tasas y Precios Públicos, la liquidación del arancel correspondiente al presente instrumento público quedará incorporada mediante la unión a esta matriz de la procedente minuta donde constan los números de arancel y honorarios conforme al Real Decreto 1426/1989 y disposiciones complementarias, sin devengo del número 7 de dicho Real Decreto por tal incorporación. La citada minuta de honorarios se acompañará a cuantas copias de la presente se



expidan. -----

Protección de datos de carácter personal. La compareciente queda informada de lo siguiente: ---

Los datos personales de la interviniente serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto son los siguientes: MIGUEL RUIZ-GALLARDON GARCIA DE LA RASILLA; Notaría sita en Madrid, calle Núñez de Balboa número 54. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, dichos intervinientes son responsables de haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD). -----

La finalidad del tratamiento es realizar las actividades propias de la función pública notarial, de las que puede derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, llevadas a cabo por las Administraciones Públicas competentes, incluida la elaboración de perfiles

para la prevención e investigación en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, los datos serán tratados por la Notaría para la facturación y gestión de clientes.-----

A los efectos indicados, se realizarán las comunicaciones de datos previstas en la Ley a las Administraciones Públicas competentes.-----

Los datos se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, cuyos datos de contacto son accesibles en www.aepd.es."-----

Leo íntegramente esta escritura a la compareciente, por su elección y enterada de su contenido se ratifica y firma conmigo, el Notario,



que doy fe de todo cuanto queda consignado en el presente instrumento público, de la identidad de la otorgante, de haber comprobado el documento de identidad reflejado en la comparecencia, de su capacidad, de que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad del interviniente, debidamente informada, por mí el Notario, así como de que el presente instrumento público va extendido en cinco folios de papel timbrado del Estado, números el del presente, y los cuatro anteriores en orden. Yo el Notario, DOY FE.-

Están las firmas de las señoras comparecientes.
Signado: M. R. Gallardón; rubricados y sellado.---

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

(Con valor meramente informativo)



Informe de Auditoría de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2021)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las existencias

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en existencias de naturaleza inmobiliaria para su venta en el curso ordinario de su actividad. La Sociedad somete dichos activos a una prueba de deterioro de valor anual y para determinar el valor neto de realización de las existencias recurre a tasaciones o valoraciones realizadas por expertos independientes. El proceso de valoración de estos activos a estos efectos se ha considerado un aspecto más relevante en la medida en que las técnicas de valoración utilizadas requieren a menudo el ejercicio de juicio y el uso de asunciones y estimaciones.

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 existencias de naturaleza inmobiliaria, así como para una muestra de activos, la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en dicho proceso para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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



Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

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

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

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

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

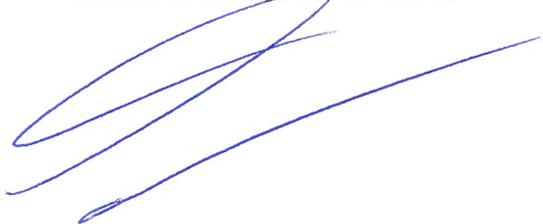
Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

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

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

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. n.º S0702



David España Martín
Inscrito en el R.O.A.C. n.º 22.690

9 de marzo de 2022



KPMG AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 03/22/00221

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



Informe financiero anual

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.(Sociedad Unipersonal) / Ejercicio 2021

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

6

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en Miles de Euros)

ÍNDICE

| | Página |
|---|---------------|
| Estados financieros individuales | |
| Balance | |
| Cuenta de pérdidas y ganancias | |
| Estado de ingresos y gastos reconocidos | |
| Estado total de cambios en el patrimonio neto | |
| Estado de flujos de efectivo | |
| Memoria | |
| 1. Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del grupo | 1 |
| 2. Bases de presentación | 2 |
| 3. Normas de registro y valoración | 8 |
| 4. Política y Gestión de Riesgos | 28 |
| 5. Inmovilizado intangible | 33 |
| 6. Inmovilizado material | 34 |
| 7. Inversiones inmobiliarias | 35 |
| 8. Análisis de instrumentos financieros | 38 |
| 9. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y créditos concedidos a empresas del grupo | 41 |
| 10. Activos financieros | 49 |
| 11. Existencias | 53 |
| 12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 58 |
| 13. Capital y prima de emisión | 58 |
| 14. Reservas y resultados de ejercicios anteriores | 59 |
| 15. Distribución (en caso de beneficios)/Aplicación (en caso de pérdidas) de Resultados | 60 |
| 16. Débitos y partidas a pagar | 60 |
| 17. Provisiones, garantías y pasivos contingentes | 61 |
| 18. Impuestos diferidos y Administraciones Públicas | 63 |
| 19. Ingresos y gastos | 64 |
| 20. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal | 67 |
| 21. Resultado financiero | 70 |
| 22. Compromisos | 71 |
| 23. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección | 71 |
| 24. Otras operaciones con partes vinculadas. | 73 |
| 25. Información sobre medioambiente | 78 |
| 26. Hechos posteriores al cierre | 79 |
| 27. Honorarios de auditores de cuentas | 79 |
| Informe de gestión | |
| Informe de gestión del ejercicio 2021 | |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en Miles de Euros)

| ACTIVO | Nota | 2021 | 2020 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 614.504 | 652.381 |
| Inmovilizado intangible | 5 | 166 | 150 |
| Inmovilizado material | 6 | 477 | 477 |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | 12.294 | 12.546 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 9 | 589.237 | 625.069 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 8 y 10 | 245 | 4.360 |
| Activos por impuesto diferido | 18 | 12.085 | 9.779 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 944.944 | 903.940 |
| Existencias | 11 | 761.847 | 769.566 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 8 | 1.114 | 1.132 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 18 | 56 | 41 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 8,9,10 y 24 | 180.014 | 128.291 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 10 | 1.908 | 2.840 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 10 y 12 | 5 | 2.070 |
| TOTAL ACTIVO | | 1.559.448 | 1.556.321 |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 2021 | 2020 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| PATRIMONIO NETO | | 1.385.362 | 1.419.200 |
| Fondos propios | | 1.385.363 | 1.419.200 |
| Capital | 13 | 725.184 | 725.184 |
| Prima de emisión | 13 | 551.630 | 581.630 |
| Reservas | 14 | 198.554 | 198.554 |
| Resultados de ejercicios anteriores | 14 | (86.168) | (57.945) |
| Resultado del ejercicio | 15 | (3.838) | (28.223) |
| PASIVO NO CORRIENTE | | 2.973 | 2.841 |
| Deudas a largo plazo | 8 y 16 | 615 | 483 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 8 y 16 | 2.358 | 2.358 |
| PASIVO CORRIENTE | | 171.113 | 134.280 |
| Provisiones a corto plazo | 17 | 8.470 | 8.017 |
| Deudas a corto plazo | 8 y 16 | 368 | 62 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 8, 16 y 24 | 151.660 | 112.441 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 8 y 16 | 8.791 | 12.087 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 18 | 1.824 | 1.673 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 1.559.448 | 1.556.321 |

Las Notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance a 31 de diciembre de 2021.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Expresada en Miles de Euros)

| | Nota | 2021 | 2020 |
|--|---------|----------------|-----------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 19 | 28.870 | 29.550 |
| Variación de existencias de edificios terminados y en curso | 19 | (51.898) | (3.227) |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | 7,11,19 | 384 | - |
| Aprovisionamientos | 19 | 32.375 | (55.764) |
| Otros ingresos de explotación | | 34 | 50 |
| Gastos de personal | 19 | (7.974) | (7.959) |
| Otros gastos de explotación | 19 | (8.572) | (8.366) |
| Amortización del inmovilizado | 5,6,7 | (380) | (370) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | 7 y 19 | 105 | 159 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (7.056) | (45.927) |
| Ingresos financieros | 21 | 584 | 24.005 |
| Gastos financieros | 21 | (10) | (28) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | 21 | (849) | 791 |
| Diferencias de cambio | 21 | 778 | (983) |
| Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros | 21 | (40) | (7.193) |
| RESULTADO FINANCIERO | 21 | 463 | 16.592 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (6.593) | (29.335) |
| Impuestos sobre beneficios | 20 | 2.755 | 1.112 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | (3.838) | (28.223) |
| OPERACIONES INTERRUMPIDAS | | | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | (3.838) | (28.223) |

Las Notas descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (Expresado en Miles de Euros)

| | Nota | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|-----------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | | (3.838) | (28.223) |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | | (3.838) | (28.223) |

Las Notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (Expresado en Miles de Euros)

| | Capital Escriturado | Prima de emisión | Reservas | Resultado ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Total |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|----------|---------------------------------|-------------------------|-----------|
| Saldo inicio del año 2020 | 725.184 | 581.630 | 228.554 | (51.243) | (6.702) | 1.477.423 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | (28.223) | (28.223) |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (6.702) | 6.702 | - |
| Dividendos | - | - | (30.000) | - | - | (30.000) |
| Saldo final del año 2020 | 725.184 | 581.630 | 198.554 | (57.945) | (28.223) | 1.419.200 |
| Saldo inicio del año 2021 | 725.184 | 581.630 | 198.554 | (57.945) | (28.223) | 1.419.200 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | (3.838) | (3.838) |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (28.223) | 28.223 | - |
| Dividendos | - | (30.000) | - | - | - | (30.000) |
| Saldo final del año 2021 | 725.184 | 551.630 | 198.554 | (86.168) | (3.838) | 1.385.362 |

Las Notas descriptas en la Memoria forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en miles de euros)

| | Notas | 2021 | 2020 |
|---|---------|-----------------|-----------------|
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | (6.593) | (29.335) |
| Ajustes del resultado | | (536) | 21.917 |
| Amortización del inmovilizado (+) | 5,6 y 7 | 380 | 370 |
| Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | 11 | (956) | 44.854 |
| Variación de provisiones (+/-) | 19 | 804 | 310 |
| Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) | | (20) | 2 |
| Ingresos financieros (-) | 21 | (584) | (24.005) |
| Gastos financieros (+) | 21 | 10 | 28 |
| Diferencias de cambio (+/-) | 21 | (778) | 983 |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-) | 21 | 849 | (791) |
| Otros ingresos y gastos (-/+) | | (241) | 166 |
| Cambios en el capital corriente | | 5.333 | (800) |
| (Incremento)/Decremento en Existencias | 11 | 8.281 | 5.431 |
| (Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar | 10 | 3 | (134) |
| (Incremento)/Decremento en Otros activos corrientes | 10 | (345) | 80 |
| Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar | 16 | (3.135) | (3.407) |
| Incremento/(Decremento) en Otros pasivos corrientes | | 167 | (944) |
| Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | | 362 | (226) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 889 | 36.937 |
| Pagos de intereses (-) | 21 | (10) | (2.333) |
| Cobros de dividendos (+) | 21 | - | 23.531 |
| Cobros de intereses (+) | 21 | 450 | 670 |
| Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) | | 449 | 8.600 |
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (907) | 30.319 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Pagos por inversiones (-) | | (41.265) | (3.664) |
| Empresas del grupo y asociadas | | (41.013) | (3.500) |
| Inmovilizado intangible | 5 | (80) | (68) |
| Inmovilizado material | 6 | (116) | (91) |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | (50) | (5) |
| Créditos largo plazo empresas del grupo | | (6) | - |
| Cobros por desinversiones (+). | | 30.571 | 33.706 |
| Empresas del grupo y asociadas | 24 | 30.000 | 40.177 |
| Inmovilizado material | 6 | 4 | (2) |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | 554 | - |
| Otros activos financieros | | 13 | - |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | (10.694) | 30.042 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION | | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 39.536 | (29.806) |
| Emisión | | 39.605 | 5 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) | | 39.219 | - |
| Otras deudas (+) | | 386 | 5 |
| Devolución y amortización de | | (69) | (29.811) |
| Deudas con entidades de crédito (-) | | (62) | (1.019) |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) | | - | (28.516) |
| Otras deudas (-) | | (7) | (276) |
| Pagos por dividendos y remunerac. de otros inst. de patrimonio | | (30.000) | (30.000) |
| Dividendos (-) | | (30.000) | (30.000) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | 9.536 | (59.806) |
| AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | (2.065) | 555 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 2.070 | 1.515 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 5 | 2.070 |

Las Notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

67

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

1. NATURALEZA, ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. se constituyó en Madrid el día 4 de enero de 1991 como sociedad anónima y tiene su domicilio social en la calle de Alcalá, nº 265 de Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en la promoción y/o construcción, por cuenta propia o de terceros de toda clase de urbanizaciones, obras públicas o privadas, edificaciones o inmuebles, ya sean éstos destinados a viviendas, locales comerciales o a ambas cosas a la vez; su explotación en forma de arriendo, cesión de uso o venta por parcelas, edificios, pisos o plantas, o como cuerpos ciertos; la adquisición y venta de toda clase de edificaciones, terrenos y solares; su ordenación, urbanización o parcelación, así como la redacción de Planes Generales o Parciales, Proyectos de Urbanización y estudios técnicos de todo tipo y su ejecución por cuenta propia o de terceros o con la Administración; la fabricación, transformación y comercialización de toda clase de materiales y elementos de la construcción o para la construcción; la tenencia, disfrute y administración de valores mobiliarios incluidos en su patrimonio.

Todas las actividades que integran el objeto social descrito en el apartado anterior podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, pudiendo llevarse a cabo bien directamente de forma total o parcial por la Sociedad, o bien mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. tiene la condición de unipersonal y como tal figura inscrita en el Registro Mercantil. En este sentido, el 23 de abril de 2015 el hasta entonces accionista único Iberdrola, S.A. aportó a los fondos propios de la mercantil Iberdrola Participaciones, S.A. la totalidad de las acciones de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. que poseía. Por tanto, y desde esa fecha, el accionista único de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. pasó a ser Iberdrola Participaciones, S.A.

Durante el ejercicio 2015 se llevó a cabo determinado proyecto de segregación en virtud del cual se transmitió a favor de la sociedad beneficiaria Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U., en bloque y mediante sucesión universal, una rama de actividad de la sociedad segregada Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., que conformaba la unidad económica consistente en la explotación de inmuebles de arrendamiento. La escritura de escisión se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 05 de marzo 2015, y tuvo efectos contables desde la fecha 01 de enero de 2015.

La Sociedad participa como dominante en el capital de determinadas sociedades (Nota 9). El balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente a los ejercicios terminados en dichas fechas están referidos a la Sociedad individualmente considerada.

De acuerdo con el artículo 43, apartado 2 del Código de Comercio, la Sociedad se encuentra dispensada de formular cuentas anuales consolidadas por razón de Subgrupo mayor residente en España, Iberdrola S.A.

La Sociedad está integrada en el Grupo IBERDROLA, a través de su sociedad dominante directa, IBERDROLA PARTICIPACIONES, S.A. con domicilio social en Bilbao, plaza Euskadi nº 5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Comercio, la Sociedad está exenta de la

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

obligación de formular Cuentas anuales consolidadas, al cumplirse los requisitos previstos en el mencionado artículo. Las Cuentas anuales consolidadas del Grupo IBERDROLA del ejercicio 2021 una vez formuladas serán depositadas en el Registro Mercantil de Bizkaia, junto con el correspondiente informe de auditoría en los plazos establecidos legalmente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Normativa contable aplicada

Las Cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Los principios contables y métodos de valoración utilizados en la elaboración de las Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2021 coinciden en su totalidad con los utilizados en la elaboración de las Cuentas anuales de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., correspondientes al ejercicio 2020, salvo por la aplicación con fecha 1 de enero de 2021 del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

La publicación de la Resolución de 10 de febrero de 2021 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios no ha tenido efectos significativos.

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., ha aplicado la nueva normativa con fecha de primera aplicación el 1 de enero de 2021, acogéndose a la opción de no reexpresión de las cifras correspondientes a periodos comparativos.

Los principales cambios de criterio contable sobre los Estados financieros de la Sociedad han sido los siguientes:

Clasificación y medición de los activos y pasivos financieros

El Real Decreto 1/2021 sustituye la anterior clasificación de los activos financieros de manera que los activos financieros pasan a clasificarse de acuerdo con el modelo de negocio en el que se mantienen y las características de sus flujos de efectivo contractuales. Por otra parte, la nueva norma conserva en gran medida los requisitos existentes previamente para la clasificación y medición de pasivos financieros.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad ha aplicado los requerimientos de clasificación y medición de forma retroactiva. La Sociedad, ha clasificado sus activos financieros en las siguientes categorías:

| Categoría | |
|---|--|
| A coste | Se incluyen las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad. |
| A coste amortizado | Activos financieros que: <ul style="list-style-type: none"> - se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y - cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. |
| A valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias | Se incluyen en esta categoría los activos financieros que no cumplen las condiciones para su clasificación en las categorías anteriores. |

De esta manera, los importes clasificados anteriormente en las siguientes categorías tienen su equivalencia en las siguientes nuevas categorías:

| Antes | Después |
|--|--|
| Préstamos y cuentas a cobrar | Activos financieros medidos a coste amortizado |
| Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas | Activos financieros a coste |
| Activos mantenidos para negociar | Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancia |

Excepto por los cambios en las denominaciones de las categorías de activos financieros, el Real Decreto 1/2021 no ha tenido impacto patrimonial alguno.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables presentes

En las cuentas anuales de la Sociedad se han utilizado estimaciones de valor realizadas por expertos independientes cualificados a tal efecto (punto b.1 siguiente), basados en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales. Asimismo, la Alta Dirección de la sociedad ha realizado estimaciones (véase puntos b.2 a b.5 siguientes).

Principalmente, las estimaciones con efecto significativo en estas cuentas anuales se refieren a:

b.1) Para la determinación del valor razonable y del valor neto realizable de los activos inmobiliarios de la Sociedad, se han encargado informes de valoración a fecha 31 de diciembre de

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

2021 y 2020 a Knight Frank España, S.A., como Sociedad de reconocida solvencia en el sector de valoraciones.

El valorador ha confirmado, con fecha 31 de diciembre de 2021 y 2020, que está en posesión de la titulación y capacidad técnica requerida para la realización de los informes de valoración y que goza de independencia respecto a la Sociedad, al no existir ninguna vinculación laboral, financiera, patrimonial o de consanguinidad; y suponiendo la facturación a la Sociedad y sus sociedades dependientes menos del 5% del total de los ingresos de la sociedad tasadora.

El informe recibido del experto independiente reseña que ha sido elaborado a efectos internos de la Sociedad y sus sociedades dependientes para la elaboración de sus Estados Financieros y que cada uno de los activos ha sido valorado de forma individual, no como una cartera de propiedades. Para la determinación del valor razonable y del valor neto realizable se consideran los valores de referencia de las valoraciones realizadas por Knight Frank España, S.A. de acuerdo con las Estándares de Valoración publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, en su edición de Enero de 2014 y se confirma en la edición de 2020.

En todos los casos, la valoración se ha realizado de acuerdo con la calificación urbanística de los activos inmobiliarios a la fecha de estas cuentas anuales.

b.1.a) Determinación del valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 7):

De forma general, las propiedades han sido valoradas bajo la hipótesis de “valor de mercado” que se define como: *“Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.”*

Las metodologías aplicadas para el cálculo del valor de mercado han sido el descuento de flujos de caja, la capitalización de rentas y el método de comparación, contrastado en la medida de lo posible con transacciones comparables para reflejar la realidad del mercado y los precios a los que actualmente se están cerrando las operaciones de activos de similares características a los de referencia.

El descuento de flujos de efectivo se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la inversión inmobiliaria durante un periodo de tiempo y considera un valor residual de la misma al final del periodo. Los flujos se descuentan a una tasa interna de retorno que refleja el riesgo urbanístico, de construcción y comercial del activo.

Las variables e hipótesis clave del método de descuento de flujos de efectivo son:

- Ingresos netos que generará la propiedad durante un periodo determinado de tiempo, teniendo en cuenta la situación contractual inicial, evolución de inquilinos y renta esperada,

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

costes de comercialización, gastos de desinversión (porcentaje variable en función del precio de venta), etc.

- Tasa de descuento o tasa interna de retorno objetivo ajustada para reflejar el riesgo que entraña la inversión en función de la localización, ocupación, calidad del inquilino, antigüedad del inmueble, etc.
- Rentabilidad de la salida, que consiste en la estimación del valor de salida (venta) de la propiedad, aplicando una rentabilidad estimada a dicha fecha para el cierre de la transacción y considerando los criterios de obsolescencia, liquidez e incertidumbre de mercado.

Para inmuebles en renta que no recojan un número de variables tan amplio y se trate de inmuebles arrendados por un período de tiempo largo, aproximadamente 10 años en adelante, y a un solo inquilino, se suele aplicar el Método de Capitalización de Rentas. Este método consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta contractual actual a través de una tasa de capitalización, que inherentemente contempla los riesgos e incertidumbres que se pueden dar en el mercado.

Este análisis ha sido realizado para todas las inversiones inmobiliarias con un valor de mercado superior a un medio millón de euros. La suma del valor de mercado para el que sí ha realizado análisis de sensibilidad que asciende a 12.661 miles de euros, supone una cobertura del 96,34 % del total de la cartera de patrimonios en alquiler (ver impactos cuantificados en nota 7).

b.1.b) Determinación del valor neto realizable de las existencias (véase Nota 11):

La determinación del valor de mercado de las existencias se ha basado en el Método Residual (dinámico para suelos en desarrollo y estático para suelos urbanos y obras en curso), el cual requiere deducir los costes de la promoción propuesta del valor total de la promoción añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. Las variables claves del “Método Residual” son:

- Ingresos previstos, que consiste en el precio estimado al que se podrán vender cada una de las unidades de la promoción de acuerdo un ritmo de ventas según las estimaciones de los expertos independientes.
- Costes previstos, de la promoción, que recogen todos los desembolsos a realizar por parte del promotor que desarrolla la obra en función de la tipología (ejemplo: vivienda protegida frente a vivienda libre unifamiliar) y calidad de construcción. Incorpora además del coste de obra, los costes de proyectos y licencias (10%-12% sobre proyecto de ejecución material), jurídicos (1%-1,5%) sobre proyecto de ejecución material), marketing y comercialización (2%-4% sobre ingresos) y contingencias no previstas (3%).
- Tiempo de desarrollo: el tiempo necesario para las distintas fases de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como el período de construcción y comercialización previsto.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

- Beneficio del promotor considerado en cada activo, el cual varía dependiendo del estado urbanístico del suelo, tamaño de la promoción y, complejidad de la misma, variando entre un 10% y un 45% sobre costes.

En el caso de suelos con licencia, obras en curso y unidades pendientes de venta, el test de deterioro anual se ha calculado en base al valor neto de realización definido como "Precio de venta esperado de un activo en el curso normal de la explotación, menos los costes estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta". Por tanto, la diferencia principal respecto de los suelos sin licencia, es el beneficio del promotor, que en este caso es menor debido al avance de la obra y la eliminación de incertidumbres y riesgos por aproximarse cada vez más a un producto terminado.

Además de la valoración anual, el experto independiente ha sido contratado por la Compañía en 2021 para la realización de un análisis de sensibilidad que estime qué variaciones se producirían en el valor de mercado ante cambios en el beneficio exigido a cada uno de los proyectos. En este contexto, el experto independiente ha aplicado a la variable clave definida "beneficio promotor" incrementos y reducciones del +/-10% y +/-15%, generado por tanto un rango de valor por encima y por debajo de la referencia de mercado, manteniendo inalteradas el resto de variables.

Este análisis ha sido realizado para todos los terrenos y solares sin licencia de obra con un valor de mercado superior a un millón de euros, y que no han sido objeto previamente de una corrección significativa de valor tras un proceso de desclasificación urbanística, adicionalmente también se excluirá del análisis los activos para los que se venía calculando el Valor Neto de Realización en el curso normal de la valoración anual, es decir, los clasificados como Stock, Obra en curso y suelos con licencia residenciales. A 31 de diciembre de 2021 la suma del valor de mercado para que el que sí ha realizado análisis de sensibilidad ha sido 853.910 miles de euros (828.175 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) supone una cobertura del 98,37% del total de la cartera de terrenos (98,31% a 31 de diciembre de 2020) (ver impactos cuantificados en nota 11).

Adicionalmente, la Compañía en 2021 encargó la realización de un análisis de sensibilidad que estime que variaciones se producirían en el valor de mercado ante cambios en los plazos de pre-construcción para cada uno de los proyectos. En este contexto, el experto independiente ha aplicado a la variable clave definida "plazos de pre-construcción" incrementos y reducciones del +/-20% y +/-40%, generado por tanto un rango de valor por encima y por debajo de la referencia de mercado, manteniendo inalteradas el resto de variables.

Este análisis ha sido realizado para aquellos suelos con tramitación urbanística pendiente en los plazos de gestión urbanística de aquellos que requieren estos trámites para ser finalistas.

A 31 de diciembre de 2021 la suma del valor de mercado para que el que sí ha realizado análisis de sensibilidad ha sido 502.235 miles de euros) (ver impactos cuantificados en nota 11).

b.2) La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 3.3, 3.4 y 3.5):

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

la Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su inmovilizado material, activos intangibles e inversiones inmobiliarias. Esta estimación se basa en los ciclos de vida previstos de los mismos. En todo caso, las estimaciones están basadas en las recomendaciones de técnicos expertos. No obstante, dichas estimaciones podrían cambiar, por lo que la Dirección incrementará el cargo por depreciación cuando las vidas útiles sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente o amortizará o eliminará activos obsoletos técnicamente o no estratégicos que se hayan abandonado o vendido.

b.3) Determinación del importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 3.8).

b.4) Recuperación de los activos por impuestos diferidos: la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados de la Sociedad previstos en su plan de negocio.

b.5) El importe de determinadas provisiones (Nota 17), valores recuperables de inversiones en el patrimonio de otras empresas (Nota 10b), valoración de las acciones y obligaciones convertibles de la SAREB (Notas 10(b) y 10(d)).

A pesar de que estas estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2021 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios.

El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registrarán de forma prospectiva.

c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 21 de mayo de 2021.

e) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo al Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y modificado posteriormente a través del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como el resto de la legislación mercantil y otra normativa vigente aplicable

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a su aprobación por su Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2021 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

3.1. Transacciones en moneda extranjera

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas. Los activos no monetarios son valorados a coste histórico, y se han convertido aplicando el tipo de cambio en la fecha en la que tuvieron lugar la transacción.

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios denominados en moneda extranjera clasificados como disponibles para la venta, son analizados entre diferencias de conversión resultantes de cambios en el coste amortizado del título y otros cambios en el valor contable del título. Las diferencias de conversión se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el valor contable se reconocen en el patrimonio neto.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

3.2 Capitalización de gastos financieros

La sociedad incluye en el coste de inversiones inmobiliarias y existencias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción.

El procedimiento utilizado por la Sociedad para determinar el importe de los gastos financieros susceptibles de activación consiste en lo siguiente:

- En la medida en que los fondos se hayan tomado prestados específicamente con el propósito de obtener un activo cualificado, el importe de los gastos financieros susceptibles de capitalización en ese activo se determina según los costes reales incurridos por tales préstamos durante el ejercicio.
- En la medida en que los fondos procedan de préstamos genéricos, usados para obtener el activo cualificado, el importe de los gastos financieros susceptibles de ser capitalizados es determinado aplicando un tipo de capitalización a la inversión efectuada en dicho activo. El tipo de capitalización es la media ponderada de los gastos financieros aplicables a los préstamos recibidos por la Sociedad, que han estado vigentes en el ejercicio y son diferentes de los específicamente acordados para financiar el activo. El importe de los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio no debe exceder del total de gastos financieros en que se ha incurrido durante ese mismo ejercicio.

No obstante la capitalización de intereses es suspendida durante los periodos en los que se interrumpe el desarrollo de actividades, si estos se extienden de manera significativa en el tiempo, salvo que el retraso temporal sea necesario para poner el activo en condiciones de funcionamiento o para la venta.

Durante el ejercicio 2021 no se ha capitalizado gastos financieros, en el ejercicio 2020 se capitalizaron 6 miles de euros.

3.3 Inmovilizado intangible

Los activos incluidos en el inmovilizado intangible figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción, siguiendo los mismos principios que los establecidos en la determinación del coste de producción de las existencias. La capitalización del coste de producción se realiza a través del epígrafe "Trabajos efectuados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El inmovilizado intangible se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

(i) Propiedad Industrial

La propiedad industrial tiene una vida útil definida y se registra a coste menos amortización acumulada y correcciones por deterioro del valor reconocidas.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(ii) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

(iii) Vida útil y amortizaciones

La amortización de los inmovilizados intangibles se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil mediante la aplicación de los siguientes criterios:

| | Método de amortización | Años de vida útil estimada |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Propiedad industrial | Lineal | 5 años |
| Aplicaciones informáticas | Lineal | 4 años |

(iv) Deterioro del valor del inmovilizado

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 3.6 (deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización).

3.4 Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y se espera utilizar durante más de un ejercicio.

(i) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción, siguiendo los mismos principios que los establecidos en la determinación del coste de producción de las existencias.

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1996 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad, dichas actualizaciones resultaban comparables en el momento de realizarlas, bien al valor razonable o al coste ajustado para reflejar cambios en los precios.

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(ii) Amortización

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual. En este sentido, se entiende que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

La Sociedad amortiza los elementos registrados como "Inmovilizado material" entre los años de vida útil estimada que se indican a continuación:

| | Método de amortización | Años de vida útil estimada |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| Edificios y Construcciones | Lineal | 50-75 |
| Edificios y Construcciones con antigüedad >20 años | Lineal | 25-37,5 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | Lineal | 12-25 |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | Lineal | 4-18 |
| Otro inmovilizado material | Lineal | 4-8 |

Los activos en construcción se registran en el epígrafe "Inmovilizado material" del activo del balance a su precio de adquisición. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos. En su caso, se considera la existencia de deterioro de valor según la política descrita en la Nota 3.6.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

(iii) Coste posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan como mayor coste aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material y de reparaciones se registran en resultados a medida que se incurren. De la misma manera se capitalizan los costes financieros incurridos durante el período de construcción (en aquellos casos en los que se requiera un período prolongado de construcción) y hasta que los elementos se encuentran en condiciones de explotación, siguiendo los mismos criterios empleados en la capitalización de los gastos financieros en existencias (Nota 3.2).

Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro (véase Nota 3.6).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

(iv) Deterioro de valor de los activos

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 3.6 (deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación).

3.5 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe, por un lado, los bienes recibidos como aportación de su accionista en ejercicios anteriores, los cuales se contabilizaron a su valor de aportación, que no excedía de su valor de mercado en la fecha de aportación. Por otro lado, se incluyen los bienes adquiridos con posterioridad a la citada aportación de su accionista, y cuyo destino sea la explotación mediante su arrendamiento, contabilizados de adquisición o coste de producción menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las inversiones inmobiliarias adquiridas con anterioridad al 31 de diciembre de 1996 se encuentran valoradas a precio de coste o aportación, en su caso, actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

En las construcciones forman parte de su precio de adquisición o coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, todos los gastos realizados con motivo de obras de mejora, así como los costes financieros incurridos durante el período de construcción (en aquellos casos en los que se requiera un período prolongado de construcción y hasta el momento en que los elementos se encuentren en condiciones de explotación) siguiéndose en este sentido los mismos criterios empleados en la capitalización de los gastos financieros en existencias (Nota 3.2). De acuerdo con el Plan General de Contabilidad, dichos gastos financieros se cargan, en su caso, en los epígrafes correspondientes de la cuenta de resultados y su registro como mayor coste del inmovilizado se efectúa con abono a la cuenta "Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a inmovilizado material cuando comienza a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a existencias cuando inicia una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo.

La Sociedad reclasifica un inmovilizado material a inversión inmobiliaria cuando deja de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos y se destina a obtener rentas o plusvalías o ambas.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

| | Método de amortización | Años de vida útil estimada |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Inmuebles | Lineal | 50-75 |

3.6 Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

Asimismo, y con independencia de la existencia de cualquier indicio de deterioro de valor, la Sociedad comprueba, al menos con una periodicidad anual, el potencial deterioro del valor que pudiera afectar a los inmovilizados intangibles que todavía no estén en condiciones de uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias es el precio al cual estarían dispuestas dos partes independientes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes (Nota 2.b), al menos anualmente, de forma que, y en opinión de los Administradores de la Sociedad, al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 7 refleja las condiciones de mercado de los elementos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa hasta 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 de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente como un ingreso del ejercicio.

3.7 Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

▪ Arrendamientos operativos

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 los apartados 3.5 (inversiones inmobiliarias).

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

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

(ii) Contabilidad del arrendatario

Los contratos de arrendamiento, que al inicio de los mismos, transfieren a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

▪ Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

3.8 Instrumentos financieros

(i) Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La Sociedad determina la clasificación más apropiada para cada activo financiero en el momento de su adquisición, revisándola al cierre de cada ejercicio.

Con anterioridad al 1 de enero de 2021, previo a la aplicación del Real Decreto 1/2021 (Nota 2), la Sociedad clasificaba los activos financieros en las siguientes categorías:

- Préstamos y cuentas a cobrar: valorados a coste amortizado mediante la utilización del método de interés efectivo;
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: valoradas a coste; y
- Activos mantenidos para negociar: valorados a valor razonable con cambios en resultados. La Sociedad incluía en esta categoría los instrumentos financieros derivados que no cumplían las condiciones necesarias para la contabilización de cobertura.

Con posterioridad al 1 de enero de 2021, los activos y pasivos financieros de los que la Sociedad es propietaria se clasifican en alguna de las siguientes categorías

a) Activos financieros a coste

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas) y las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad.

En su reconocimiento inicial en el Balance, se registran por su valor razonable que, salvo evidencia de lo contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. En la valoración inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido. Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, la inversión se valora por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las Cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. Las Cuentas anuales consolidadas a utilizar son las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales, cuya sociedad dominante sea española. En caso de que las citadas cuentas no se formularan, al amparo de cualquier dispensa prevista en las normas de consolidación, se tomarán los valores existentes antes de realizarse la operación en las Cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del Balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

b) Activos financieros a coste amortizado

Se clasifican en esta categoría los activos financieros que cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costes de transacción, siendo posteriormente valorados a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los activos financieros con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Dentro de esta categoría se clasifican el resto de activos financieros, entre los que se incluyen los instrumentos financieros derivados que no cumplen las condiciones necesarias para la contabilización de coberturas de acuerdo con la normativa contable (Nota 15).

Los activos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como un gasto en la Cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se incurre en ellos. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros".

d) Pasivos financieros

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros como medidos a coste amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto los instrumentos financieros derivados, que se contabilizan a valor razonable.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros incluidos en esta

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

(ii) Intereses y Dividendos

Los dividendos se reconocen como ingresos en la Cuenta de pérdidas y ganancias cuando la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última han generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, no se reconocen como ingresos, sino que minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

(iii) Deterioro de valor de activos financieros

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

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

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

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros, contabilizados a coste amortizado, se haya deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo futuros estimados.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar, descontados al tipo de interés efectivo utilizado para su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las Cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

Cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no va a ser recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se ha tomado en consideración el patrimonio neto de la entidad participada (en su caso, patrimonio neto consolidado), corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, sus reversiones se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

(iv) Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se daría de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que esté expuesto a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconoce un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se dé de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos financieros en las que ha retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

(v) Baja de pasivos financieros

La Sociedad procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, entre la Sociedad y la contraparte, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(vi) Derivados financieros y operaciones de cobertura

Los derivados financieros se reconocen en el Balance inicialmente por su valor razonable y, posteriormente, se llevan a cabo las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas correcciones se registran en la Cuenta de pérdidas y ganancias excepto para aquellos derivados designados como instrumento de cobertura de flujos de efectivo, en cuyo caso los cambios en el valor razonable de los derivados se registran de forma transitoria en el patrimonio neto.

Al inicio de cada relación de cobertura las operaciones son identificadas y documentadas formalmente por la Sociedad. Esta documentación incluye la fecha de inicio y fin de la cobertura, la identificación del instrumento de cobertura, de la partida cubierta, la naturaleza del riesgo que se pretende cubrir y el método de medición de la eficacia de la cobertura. Asimismo, de manera periódica se revisa que los instrumentos de cobertura estén siendo altamente eficaces, tanto prospectiva como retrospectivamente.

El tratamiento de las coberturas contables es el siguiente:

a) Cobertura de valor razonable

Cubren el riesgo de cambio en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido o de un compromiso en firme.

Tanto los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados designados como cobertura o el componente de tipo de cambio de una partida monetaria en el caso de instrumentos de cobertura que no sean derivados, como las variaciones del valor razonable del elemento cubierto producidas por el riesgo cubierto se registran en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Cobertura de flujos de efectivo

Cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de caja atribuibles a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo o a una transacción prevista altamente probable, así como a la variación en el riesgo del tipo de cambio de un compromiso en firme.

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconocerá transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido. La parte de la cobertura que se considera ineficaz se registra en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Discontinuación de coberturas

La Sociedad interrumpe de forma prospectiva la contabilidad de coberturas en los casos en los que el instrumento de cobertura expira, es vendido, resuelto o ejercido, la cobertura deja de cumplir las condiciones establecidas en la normativa contable o se revoca su designación.

En el momento de discontinuación de la cobertura, el importe acumulado a dicha fecha en el epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del Balance se mantiene en dicho epígrafe hasta que se realiza la operación cubierta, momento en el cual ajustará el beneficio o pérdida de dicha operación. En el momento en que no se espere que la operación cubierta se produzca, el importe acumulado en el mencionado epígrafe se imputará en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

3.9 Existencias

La Sociedad registra como existencias, además de los terrenos y solares, los edificios construidos y las promociones inmobiliarias terminadas que sean destinadas a la venta, y todos aquellos elementos en fase de construcción, cuyo destino final es aún incierto.

Las existencias se valoran inicialmente a su coste de adquisición o producción, que incluye tanto el coste de adquisición de los terrenos y solares, como los costes de su urbanización y los de construcción de las promociones inmobiliarias incurridos hasta el cierre de cada ejercicio, entre los que se incluyen los costes correspondientes a los departamentos de arquitectura y construcción, así como los gastos financieros, en la medida en que tales gastos corresponden al período de planeamiento urbanístico, urbanización y/o construcción (véase Nota 3.2), y otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

No obstante, dicho coste de adquisición se contrasta con el valor neto realizable de las existencias.

La Sociedad realiza correcciones valorativas de los edificios terminados, promociones en curso y suelos, estimando el valor neto realizable, tomando como valores de referencia los de las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 2.b), donde se considera el precio de venta estimado en el curso normal del negocio por la Sociedad actualizado con una tasa de descuento, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo, así como en el caso de las existencias en curso, los costes estimados necesarios para completar su construcción.

Cuando el valor neto realizable de dichas existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

Una parte de la cifra de existencias del balance adjunto se encuentra actualizada de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

3.10 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.

3.11 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.12 Prestaciones a los empleados

(i) Compromisos con el personal

Con fecha 17 de diciembre de 2015 fue firmado el IV Convenio Colectivo para personal no directivo. Dicho convenio tenía una duración de cuatro años. Con fecha 4 de diciembre de 2019 se acordó una prórroga explícita hasta el 31 de diciembre de 2020, con fecha 22 de diciembre de 2020 se acordó una segunda prórroga hasta el 31 de diciembre de 2021 y con fecha 22 de diciembre de 2021 se ha acordado una tercera prórroga hasta el 31 de diciembre de 2022. Entre sus Beneficios Sociales se recoge la promoción por parte de la empresa de un Plan de Previsión Social. Por este concepto se ha registrado 39 miles de euros en 2021 (64 miles de euros en 2020) en el epígrafe "Gastos de personal" (Nota 19.3).

(ii) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2021 se ha registrado 411 miles de euros (en el ejercicio 2020, se registró la cantidad de 220 miles de euros por este concepto).

(iii) Remuneraciones a la Alta Dirección basadas en instrumentos de capital

Determinados empleados tienen derecho a un pago basado en la cotización de las acciones de Iberdrola, S.A. liquidado en acciones. El importe registrado con cargo al epígrafe "Gastos de personal" 

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

de la cuenta de pérdidas y ganancias se abona a los epígrafes "Otras cuentas a pagar no corrientes" u "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance, según corresponda, procediéndose a reestimar, en cada cierre contable, el valor razonable de la contraprestación en cuestión. Al 31 de diciembre de 2021 se ha producido una dotación por importe de 358 miles de euros y pagos por 239 miles de euros correspondientes a la segunda liquidación anual del Bono estratégico 2017-2019, entregándose 23.333 acciones de Iberdrola.S.A., (mismo número de acciones entregadas en la primera liquidación de dicho bono). El pasivo reconocido en el balance al 31 de diciembre de 2021 es de 530 miles de euros (a 31 de diciembre de 2020 fue de 412 miles de euros).

3.13 Provisiones y pasivos contingentes

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

Los importes reconocidos en el balance 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 en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

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

3.14 Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

importes a cobrar por los inmuebles entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplan las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. Así mismo, se reconocen ingresos por las permutas de bienes que tengan carácter comercial. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

(i) Venta de inmuebles

La Sociedad sigue el procedimiento de reconocer el beneficio por las ventas de inmuebles en el momento en que se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de entrega de llaves o elevación a escritura pública.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas de inmuebles, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en los epígrafes “Pasivo Corriente – Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de clientes” del pasivo del balance.

(ii) Arrendamientos y prestación de servicios

Los ingresos por arrendamientos se registran en función del devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento en su caso. La Sociedad presta servicios de comercialización y corporativos a sus filiales.

(iii) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

iv) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro.

3.15 Impuestos sobre beneficios

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente 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.

A los efectos de tributación por el Impuesto de Sociedades, Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. se encuentra incluida desde el ejercicio 1994 en el Grupo Fiscal 2/86, encabezado por Iberdrola Clientes España, S.A. siéndole de aplicación el régimen de tributación consolidada. Con fecha 1 de enero de 2009, la Compañía se incorporó al Grupo de IVA 0220/08 encabezado por Iberdrola, S.A. y con fecha 1 de enero de 2021 ha dejado de pertenecer a dicho grupo de IVA.

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

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

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

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

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

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad 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.

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

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

(iii) Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(iv) Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

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

3.16 Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, 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. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad realiza todas sus operaciones con empresas del grupo a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por ese aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

3.17 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance 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 la explotación de la Sociedad, 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.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad 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 sean formuladas.

3.18 Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los elementos de las inversiones inmobiliarias y existencias adquiridos con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad y cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura de las operaciones de la Sociedad, se reconocen como activos mediante la aplicación de criterios de valoración, presentación y desglose consistentes con los que se mencionan en las notas 3.5 Inversiones inmobiliarias y 3.9 Existencias.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

4. POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

Desde el ejercicio 2005 Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. cuenta con una política de riesgos desarrollada al amparo de la política general de riesgos del Grupo Iberdrola, la cual ha sido revisada anualmente desde el año 2007 y aprobada por el Consejo de Administración de Iberdrola, S.A. el 23 de Febrero de 2021 (aprobación de la actualización de política 2022 prevista para el primer trimestre de 2022).

Igualmente y de forma anual se revisan los indicadores que permiten el seguimiento trimestral de la exposición al riesgo de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., y se ajustan los valores objetivo según criterios de cuantificación del Grupo, referencias presupuestarias anuales y el umbral de riesgo máximo. Los límites e indicadores aplicables a los riesgos específicos del negocio inmobiliario fueron aprobados por el Consejo de Administración de Iberdrola Inmobiliaria, S.A. en la sesión celebrada el 21 de Abril de 2021.

La política es de aplicación a las actividades de gestión de suelo, promoción inmobiliaria y arrendamiento del patrimonio de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. en España y otros países incluyendo las sociedades participadas sobre las que tiene un control efectivo. En ella se contemplan todos los riesgos regulatorios, de mercado, de negocio y de crédito, así como los riesgos de desastres naturales y provocados correspondientes a las actividades desarrolladas por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. incluyendo su potencial impacto en la cuenta de resultados y en el balance.

Política y principios básicos

El Grupo establece unos objetivos a las actividades de Iberdrola Inmobiliaria S.A.U., en términos de rentabilidad-riesgo, que requieren limitar adecuadamente los riesgos asociados. Toda actuación dirigida a limitar, controlar y mitigar los riesgos, estará alineada con los principios establecidos en la Política General de Riesgos de Iberdrola, S.A., y atenderá a los siguientes principios básicos de actuación:

- Incorporar la dimensión riesgo-oportunidad en la toma de decisiones de las operaciones inmobiliarias.
- Desarrollar productos inmobiliarios medioambientalmente eficientes con criterios de rentabilidad.
- Centralizar la gestión de los riesgos asociados a las actividades desarrolladas en la Dirección de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.
- Disponer de sistemas y procedimientos adecuados para garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información así como la seguridad y control de accesos en todas las instalaciones.
- Asegurar una adecuada formación y cualificación de las personas y la planificación e implantación de medidas de seguridad y salud laboral de acuerdo con los principios

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

establecidos en la Política de prevención de riesgos laborales del Grupo Iberdrola, incluyendo a las empresas contratistas.

- Mitigar el riesgo reputacional a través de un seguimiento de las posibles incidencias de cara al cumplimiento de la normativa legal en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo que puedan ser detectadas en las revisiones periódicas y en la auditoría bianual.
- Traspasar todas las posiciones abiertas derivadas de la evolución del tipo de cambio a la Dirección Económico-Financiera, que serán cubiertas internamente, a precios de mercado, y serán integradas con el resto de posiciones abiertas del Grupo.
- Implantar en todas las instalaciones sistemas de gestión medioambiental con sus correspondientes controles, para asegurar como mínimo el cumplimiento de la normativa regulatoria y medioambiental aplicable, de acuerdo los principios establecidos en la política medioambiental del Grupo Iberdrola.
- En todos los nuevos contratos se evitará, en la medida de lo posible, la asunción de cláusulas que exijan dar garantías adicionales como consecuencia de una bajada del rating o calidad crediticia del Grupo y en caso de que estas sean estrictamente necesarias deberán ser previamente comunicadas a la Dirección de Finanzas y Recursos y adecuadamente aprobadas.
- Cubrir mediante seguros el impacto producido por los siniestros de acuerdo con el apetito al riesgo aprobado y los principios recogidos en la Política de Seguros de Iberdrola, S.A. En concreto:
 - Suscribir una póliza de responsabilidad civil para la totalidad de las propiedades (suelo, patrimonio y promociones) de Iberdrola Inmobiliaria.
 - Contratar un seguro multi-riesgo sobre los inmuebles en propiedad.
 - Contratar los seguros decenales legalmente requeridos, para responder de deficiencias estructurales o vicios ocultos significativos que puedan surgir en los edificios construidos durante un período de diez años desde la entrega de las viviendas.
 - Exigir por contrato a las constructoras la contratación de un seguro de construcción a todo riesgo, así como una póliza de responsabilidad civil en todas las promociones en construcción.
- La Dirección de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. deberá controlar el cumplimiento de todas las directrices y límites establecidos e informará sobre cualquier excedido o desviación significativa sobre las previsiones de referencia a la Dirección Corporativa de Gestión de

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Riesgos del Grupo, que a su vez deberá informar oportunamente al Comité de Riesgos del Grupo. En septiembre de 2012 se constituyó el Comité de Riesgos de Iberdrola Inmobiliaria, cuya función consiste en supervisar la aplicación de la política, realizar seguimiento de indicadores y analizar posibles nuevos riesgos que afecten al Subgrupo Iberdrola Inmobiliaria.

- Actuar en todo momento cumpliendo la normativa y legislación vigente, y de acuerdo con los valores recogidos en el “Código de Conducta Profesional” de Iberdrola, S.A. Dicho documento es de obligado cumplimiento para todos los profesionales del Grupo Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., independientemente de su sociedad, nivel jerárquico y ubicación geográfica o funcional.

Riesgo de tipo de interés

Varias partidas del balance soportan tipos de interés variables lo que hace que la Sociedad esté sometida al riesgo de variaciones de mercado que afecten a sus flujos de efectivo.

La estructura de la deuda de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es la siguiente:

| Miles de euros | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Deudas con entidades de crédito (Nota 16) | - | 62 |
| Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 24) | 151.660 | 112.441 |
| Total | 151.660 | 112.503 |

La deuda a tipo de interés variable está referenciada al Euribor.

La sensibilidad del resultado a la variación de los tipos de interés es la siguiente:

| Miles de euros | 2021 | 2020 |
|--|-----------|-----------|
| Incremento/Descenso en el tipo de interés (puntos básicos) | +10 / -10 | +10 / -10 |
| Efecto en el resultado antes de impuestos | - | - |

Riesgo de tipo de cambio

Las oscilaciones en las paridades de las divisas en las que están instrumentadas las deudas y se realizan las compras/ventas, frente a la moneda de contabilización, pueden impactar negativamente en el gasto financiero y en el resultado del ejercicio.

En Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. de acuerdo con los principios recogidos en la política de financiación y de riesgos financieros, se deberán traspasar todas las posiciones abiertas derivadas de la evolución del tipo de cambio a la Dirección Económico-Financiera, que serán cubiertas internamente, a precios de mercado, y serán integradas con el resto de posiciones abiertas del Grupo.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Riesgo de liquidez

La exposición a situaciones adversas de los mercados de deuda o de capitales puede dificultar o impedir la cobertura de las necesidades financieras que se requieren para el desarrollo adecuado de las actividades del Grupo Iberdrola.

La política de liquidez seguida por Iberdrola S.A. asegura el cumplimiento de los compromisos de pago adquiridos sin tener que recurrir a la obtención de fondos en condiciones gravosas. Para ello se utilizan diferentes medidas de gestión tales como el mantenimiento de facilidades crediticias comprometidas por importe y flexibilidad suficiente, la diversificación de la cobertura de las necesidades de financiación mediante el acceso a diferentes mercados y áreas geográficas, y la diversificación de los vencimientos de la deuda emitida (véase Nota 8.2).

Además, prácticamente la totalidad de la financiación de la Sociedad procede de Iberdrola S.A., por lo que el riesgo de liquidez queda mitigado con esta circunstancia.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se muestra en la Nota 8.2.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito derivado del fallo de una contraparte (cliente, proveedor, socio o entidad financiera) está debidamente controlado en el Grupo Iberdrola a través de diversas políticas y límites de riesgo en las que se establecen requisitos relativos a:

- Contratos adecuados a la operación realizada.
- Calidad crediticia interna o externa suficiente de la contraparte.
- Garantías adicionales en los casos necesarios.
- Limitación temporal de las posiciones abiertas.
- Limitación de los costes de insolvencia y del coste financiero derivado de la morosidad.

En Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. se ha identificado un factor que implica un riesgo de crédito:

- Los clientes arrendatarios de inmuebles suponen una exposición crediticia para Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. en base a las posibles mensualidades impagadas procedentes del uso y disfrute de un inmueble. De forma específica se realiza un control crediticio desde el departamento de Riesgos de Iberdrola, S.A. de todos los clientes con rentas anuales superiores a 2 millones de euros.

Riesgo de negocio

Continuando con la tendencia iniciada en el verano de 2007, la falta de liquidez del mercado ha impactado directamente en las operaciones realizadas por la Compañía en 2020. Sin embargo, las

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

políticas comerciales llevadas a cabo en el periodo han permitido minimizar el impacto en resultados. Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. continúa poniendo en marcha acciones complementarias tendentes a la minimización del impacto del ciclo económico en sus estados financieros.

Para limitar adecuadamente los riesgos asociados a las actividades de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. se establecen las siguientes directrices y límites:

1. Se realizará una adecuada planificación y seguimiento del ciclo inmobiliario a través del análisis permanente de oferta y demanda en el medio y largo plazo que permita la toma de decisiones fiables, con base en el conocimiento y experiencia en el sector y en la evolución de las variables macro y microeconómicas (P.I.B., tipos de interés, etc.).
2. Las inversiones y desinversiones anuales se determinarán de forma que el endeudamiento del Grupo Iberdrola Inmobiliaria no supere los límites establecidos.
3. La rentabilidad esperada de cada proyecto de inversión deberá cumplir con el límite mínimo exigido, y en caso contrario se detallarán en el cuadro de riesgos las circunstancias acontecidas.
4. Todo proyecto de inversión deberá incluir en el correspondiente dossier de inversión un análisis de riesgos cuantificado que contemple todos los riesgos del mismo. El resultado del análisis de riesgos del proyecto no deberá arrojar una probabilidad de destrucción de valor superior a la definida en la política de riesgos interna del Subgrupo Iberdrola Inmobiliaria.
5. En el caso de los arrendamientos la rentabilidad derivada de las rentas no será inferior a la definida en la política de riesgos interna de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.
6. El volumen total de inversión comprometida en suelo rústico no superará el límite establecido y se controlará la evolución de suelos por situación urbanística.
7. Se realizará un seguimiento de la evolución del valor de mercado homogénea de los activos de suelo y patrimonio, y también del NAV de la compañía.
8. Se medirá la evolución de la cartera de viviendas pendiente de venta (en construcción o terminadas) y así evaluar el riesgo comercial asumido.
9. Se diversificará la cartera del Grupo manteniendo un porcentaje adecuado de activos asignado a cada uno de los negocios.
10. Adicionalmente en cada uno de los negocios (gestión de suelo, promoción inmobiliaria y arrendamiento), se aplicarán directrices específicas.

Efectos COVID-19

Los efectos de la pandemia del COVID-19 no han tenido consecuencias en las operaciones y los resultados de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U durante el ejercicio 2021, al igual que en el ejercicio 2020. Pues tanto en el EBITDA como en el EBIT como en el Resultado después de impuestos no ha existido impacto alguno significativo.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y movimientos del inmovilizado intangible en los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes:

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2020 | Adicciones | Retiros | Saldo a 31.12.2021 |
|-------------------------------|--------------------|-------------|-------------|--------------------|
| Coste | | | | |
| Propiedad industrial | 61 | - | - | 61 |
| Aplicaciones informáticas | 258 | 80 | (25) | 313 |
| | 319 | 80 | (25) | 374 |
| Amortización acumulada | | | | |
| Propiedad industrial | (61) | - | - | (61) |
| Aplicaciones informáticas | (108) | (64) | 25 | (147) |
| | (169) | (64) | 25 | (208) |
| Valor neto contable | 150 | 16 | - | 166 |

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2019 | Adicciones | Retiros | Saldo a 31.12.2020 |
|-------------------------------|--------------------|-------------|----------------|--------------------|
| Coste | | | | |
| Propiedad industrial | 61 | - | - | 61 |
| Aplicaciones informáticas | 1.654 | 68 | (1.464) | 258 |
| | 1.715 | 68 | (1.464) | 319 |
| Amortización acumulada | | | | |
| Propiedad industrial | (61) | - | - | (61) |
| Aplicaciones informáticas | (1.513) | (59) | 1.464 | (108) |
| | (1.574) | (59) | 1.464 | (169) |
| Valor neto contable | 141 | 9 | - | 150 |

a) Bienes totalmente amortizados:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizado con un coste contable de 77 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (81 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

G

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimientos del inmovilizado material en los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes:

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2020 | Adiciones | Retiros | Saldo a 31.12.2021 |
|---|-----------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| Coste | | | | |
| Otras instalaciones y mobiliario | 2.913 | 29 | (10) | 2.932 |
| Otro inmovilizado | 479 | 87 | (117) | 449 |
| Total coste inmovilizado material | 3.392 | 116 | (127) | 3.381 |
| Amortización acumulada | | | | |
| Otras instalaciones y mobiliario | (2.586) | (47) | 10 | (2.623) |
| Otro inmovilizado | (329) | (69) | 117 | (281) |
| Total amortización acumulada del inmovilizado material | (2.915) | (116) | 127 | (2.904) |
| Total coste neto | 477 | - | - | 477 |

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2019 | Adiciones | Retiros | Saldo a 31.12.2020 |
|---|-----------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| Coste | | | | |
| Otras instalaciones y mobiliario | 2.901 | 12 | - | 2.913 |
| Otro inmovilizado | 826 | 79 | (426) | 479 |
| Total coste inmovilizado material | 3.727 | 91 | (426) | 3.392 |
| Amortización acumulada | | | | |
| Otras instalaciones y mobiliario | (2.537) | (49) | - | (2.586) |
| Otro inmovilizado | (694) | (61) | 426 | (329) |
| Total amortización acumulada del inmovilizado material | (3.231) | (110) | 426 | (2.915) |
| Total coste neto | 496 | (19) | - | 477 |

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se ha registrado deterioro alguno en esta partida.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados en uso que ascienden a un importe de 2.215 miles de euros (2.253 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

G

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

c) Gastos financieros.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material durante los ejercicios 2021 y 2020.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y los movimientos de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes:

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2020 | Adiciones | Trasposos | Retiros | Saldo a 31.12.2021 |
|---|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| Coste | | | | | |
| Terrenos | 5.388 | - | 80 | (258) | 5.210 |
| Construcciones | 11.070 | 50 | 304 | (326) | 11.098 |
| Total coste inversión inmobiliaria | 16.458 | 50 | 384 | (584) | 16.308 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (2.658) | (200) | - | 46 | (2.812) |
| Total amortización acumulada de las inversiones inmobiliaria | (2.658) | (200) | - | 46 | (2.812) |
| Total provisión por deterioro | (1.254) | (6) | (32) | 90 | (1.202) |
| Total coste neto | 12.546 | (156) | (352) | (448) | 12.294 |

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2019 | Adiciones | Trasposos | Retiros | Saldo a 31.12.2020 |
|---|-----------------------|--------------|-----------|------------|-----------------------|
| Coste | | | | | |
| Terrenos | 5.388 | - | - | - | 5.388 |
| Construcciones | 11.065 | 5 | - | - | 11.070 |
| Total coste inversión inmobiliaria | 16.453 | 5 | - | - | 16.458 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (2.457) | (201) | - | - | (2.658) |
| Total amortización acumulada de las inversiones inmobiliaria | (2.457) | (201) | - | - | (2.658) |
| Total provisión por deterioro | (1.411) | (14) | - | 171 | (1.254) |
| Total coste neto | 12.585 | (210) | - | 171 | 12.546 |

a) General

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas y viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 el coste de los solares registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del activo del balance asciende a 5.210 miles de euros (5.388 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

La Sociedad realiza una revisión periódica del importe recuperable de los elementos incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del activo del balance de acuerdo a los criterios descritos en las Notas 3.6. y 2.b. La Sociedad ha calculado el valor razonable de dichos elementos al 31 de diciembre de 2021, que asciende a 12.661 miles de euros, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2021 en función de la localización geográfica de los activos. Los valores razonables de estos elementos al 31 de diciembre de 2020 ascendían a 12.960 miles de euros, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes en el ejercicio 2020.

En el ejercicio 2021 se ha producido un traspaso a inversión inmobiliaria desde existencias "edificios terminados" por importe de 384 miles de euros por la decisión de la Sociedad de destinar dichos edificios al arrendamiento (en el ejercicio 2020 no se produjo ningún traspaso entre existencias a inversión inmobiliaria).

Durante el ejercicio 2021 los retiros de "inversiones inmobiliarias" por importe de 584 miles de euros, se corresponden con las ventas de edificios en Madrid y Santander tras haberse producido la transmisión efectiva de la propiedad mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa. El beneficio obtenido por esta operación a 31 de diciembre de 2021 recoge un importe de 16 miles de euros (en el ejercicio 2020 no se produjo ninguna venta de inversión inmobiliaria).

b) Gastos financieros

Durante los ejercicios 2021 y 2020, la sociedad no ha activado importe alguno de gastos financieros como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.

c) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

d) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Ingresos por arrendamiento (Nota 19.1) | 310 | 275 |
| Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento | (161) | (181) |
| TOTAL | 149 | 94 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

e) Deterioro de valor

La Sociedad al 31 de diciembre de 2021 ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una reversión por deterioro de los elementos incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 90 miles de euros, y una dotación de deterioro por importe de 6 miles de euros (al 31 de diciembre de 2020 se registro en la cuenta de pérdidas y ganancias una reversión de los elementos incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" por importe 171 miles de euros y una dotación por importe de 14 miles de euros).

El deterioro acumulado de los elementos incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 1.202 miles de euros y 1.254 miles de euros, respectivamente.

f) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

No existen inversiones inmobiliarias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

g) Seguros

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir aquellos posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos clasificados como "Inversiones Inmobiliarias". Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, a juicio de los Administradores de la Sociedad, la cobertura alcanzada por dichas pólizas se considera suficiente.

h) Arrendamientos operativos-arrendador.

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo para gran parte de sus inversiones inmobiliarias.

Los ingresos de los próximos años derivados de los contratos de arrendamiento no cancelables por parte del arrendador a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detallan a continuación:

| Miles de euros | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------------|------------|
| 2021 | - | 218 |
| 2022 | 243 | 153 |
| 2023 | 192 | 91 |
| 2024 | 95 | 33 |
| 2025 | 43 | 21 |
| 2026 | 19 | 9 |
| 2027 y siguientes | 17 | - |
| Total ingresos | 609 | 525 |

i) Análisis de sensibilidad del valor de realización ante cambios en variable clave de entrada.

La compañía ha encargado al experto independiente la realización de análisis de sensibilidad sobre las inversiones inmobiliarias más representativas, considerando como variable clave la "tasa de descuento o TIR" para las inversiones inmobiliarias valoradas por el método de descuento de flujos de caja, y para las que se ha utilizado el método de comparación la variable utilizada ha sido el PVP.

G

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

En la siguiente tabla se muestra el resumen del impacto en el valor realizable de dicho análisis de sensibilidad ante incrementos y reducciones del 1% y del 2% en la tasa de descuento o TIRr, y 5% y del 10% en PVP:

| Ejercicio 2021 | | | | |
|---|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Miles de euros | Tasa de Descuento o TIRr | | | |
| | +1% | -1% | +2% | -2% |
| Variación en el valor de mercado de inversiones inmobiliarias | (1.110) | 1.235 | (2.110) | 2.615 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (1.022) | 1.039 | (2.022) | 1.149 |

| Ejercicio 2021 | | | | |
|---|-------------|------------|-------------|-------------|
| Miles de euros | PVPr | | | |
| | -5% | +5% | -10% | +10% |
| Variación en el valor de mercado de inversiones inmobiliarias | (155) | 150 | (310) | 305 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (122) | 89 | (252) | 194 |

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en las normas de registro y valoración de “Activos financieros” y “Pasivos financieros”, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 9) a 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

| Miles de euros | Activos financieros a largo plazo | | | | | | | |
|--|--|-------------------|---|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Instrumentos de patrimonio | | Valores representativos de deuda | | Créditos y cuentas a cobrar | | Total | |
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Categorías | | | | | | | | |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | - | - | - | - | 15.373 | - | 15.373 |
| Activos financieros medidos a coste amortizado | - | - | 239 | - | 88 | - | 327 | - |
| Inversiones disponibles para la venta | - | 2.236 | - | 1.878 | - | - | - | 4.114 |
| Activos financieros a coste | 6 | - | - | - | - | - | 6 | - |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento | - | - | - | 246 | - | - | - | 246 |
| Total | 6 | 2.236 | 239 | 2.124 | 88 | 15.373 | 333 | 19.733 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

| Activos financieros a corto plazo | | | | | | | | |
|--|------------|------------|----------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Miles de euros | Derivados | | Valores representativos de deuda | | Créditos y cuentas a cobrar | | Total | |
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Categorías | | | | | | | | |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | - | - | - | - | 129.423 | - | 129.423 |
| Activos financieros medidos a coste amortizado | - | 932 | 1.908 | - | 181.128 | - | 183.036 | 932 |
| Inversiones disponibles para la venta | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Activos financieros a coste | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento | - | - | - | 1.908 | - | - | - | 1.908 |
| Total | - | 932 | 1.908 | 1.908 | 181.128 | 129.423 | 183.036 | 132.263 |

| Pasivos financieros a largo plazo | | | | | | | | | | |
|--|---|----------|---------------------------------|----------|-----------|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Miles de euros | Deudas con Empresas del Grupo y asociadas | | Deudas con entidades de crédito | | Derivados | | Otros | | Total | |
| | 31.12.21 | 31.12.20 | 31.12.21 | 31.12.20 | 31.12.21 | 31.12.20 | 31.12.21 | 31.12.20 | 31.12.21 | 31.12.20 |
| Categorías | | | | | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | - | - | - | - | - | - | - | 2.841 | - | 2.841 |
| Pasivos financieros a coste amortizado | - | - | - | - | - | - | 2.969 | - | 2.969 | - |
| Derivados de cobertura | - | - | - | - | 4 | - | - | - | 4 | - |
| Total | - | - | - | - | 4 | - | 2.969 | 2.841 | 2.973 | 2.841 |

| Pasivos financieros a corto plazo | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|---------------------------------|-----------|------------|----------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| Miles de euros | Deudas con Empresas del Grupo y asociadas | | Deudas con entidades de crédito | | Derivados | | Otros | | Total | |
| | 31.12.21 | 31.12.20 | 31.12.21 | 31.12.20 | 31.12.21 | 31.12.20 | 31.12.21 | 31.12.20 | 31.12.21 | 31.12.20 |
| Categorías | | | | | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | - | 112.441 | - | 62 | - | - | - | 12.087 | - | 124.590 |
| Pasivos financieros a coste amortizado | 151.660 | - | - | - | - | - | 8.791 | - | 160.451 | - |
| Derivados de cobertura | - | - | - | - | 368 | - | - | - | 368 | - |
| Total | 151.660 | 112.441 | - | 62 | 368 | - | 8.791 | 12.087 | 160.819 | 124.590 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

8.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento a 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

| Activos financieros | | | | | | |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|----------------|
| Miles de euros | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| Ejercicio 2021 | | | | | | |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas: | | | | | | |
| Créditos a empresas | 180.014 | 88 | - | - | - | 180.102 |
| Total | 180.014 | 88 | - | - | - | 180.102 |
| Otras inversiones financieras: | | | | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.114 | - | - | - | - | 1.114 |
| Otros activos financieros (*) | 1.908 | 205 | 11 | 7 | 16 | 2.147 |
| Total | 3.022 | 205 | 11 | 7 | 16 | 3.261 |
| TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS | 183.036 | 293 | 11 | 7 | 16 | 183.363 |

| Activos financieros | | | | | | |
|---|----------------|---------------|-------------|-------------|-------------------------|----------------|
| Miles de euros | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| Ejercicio 2020 | | | | | | |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas: | | | | | | |
| Créditos a empresas | 128.291 | 15.373 | - | - | - | 143.664 |
| Total | 128.291 | 15.373 | - | - | - | 143.664 |
| Otras inversiones financieras: | | | | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.132 | - | - | - | - | 1.132 |
| Valores representativos de deuda | - | - | - | - | 1.878 | 1.878 |
| Instrumentos derivados | 933 | - | - | - | - | 933 |
| Otros activos financieros (*) | 1.907 | 129 | 92 | 5 | 20 | 2.153 |
| Total | 3.972 | 129 | 92 | 5 | 1.898 | 6.096 |
| TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS | 132.263 | 15.502 | 92 | 5 | 1.898 | 149.760 |

(*) Se excluyen del análisis por vencimientos al 31 de diciembre de 2021 por importe de 6 miles de euros (2.236 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) de Cartera de valores a largo plazo (véase Nota 10).



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

El valor razonable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor contable.

| Pasivos financieros | | | | | | |
|--|----------------|--------------|-----------|----------|------------------|----------------|
| Miles de euros | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| Ejercicio 2021 | | | | | | |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 151.660 | - | - | - | - | 151.660 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 8.791 | 2.358 | - | - | - | 11.149 |
| Deudas con entidades de crédito | - | - | - | - | - | - |
| Instrumentos derivados | 368 | 4 | - | - | - | 372 |
| Otros pasivos financieros | - | 570 | 25 | 3 | 13 | 611 |
| TOTAL PASIVOS FINANCIEROS | 160.819 | 2.932 | 25 | 3 | 13 | 163.792 |

| Pasivos financieros | | | | | | |
|--|----------------|------------|--------------|-----------|------------------|----------------|
| Miles de euros | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| Ejercicio 2020 | | | | | | |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 112.441 | - | - | - | - | 112.441 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 12.087 | - | 2.358 | - | - | 14.445 |
| Deudas con entidades de crédito | 62 | - | - | - | - | 62 |
| Instrumentos derivados | - | - | - | - | - | - |
| Otros pasivos financieros | - | 402 | 13 | 10 | 58 | 483 |
| TOTAL PASIVOS FINANCIEROS | 124.590 | 402 | 2.371 | 10 | 58 | 127.431 |

El valor razonable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor contable.

9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS Y CRÉDITOS CONCEDIDOS A EMPRESAS DEL GRUPO

El movimiento producido durante los ejercicios 2021 y 2020 en este epígrafe del balance adjunto ha sido el siguiente:

| Miles de euros | Saldo a 31.12.20 | Adiciones y aportaciones | Retiros por entrega de dividendos | Retiros, bajas o reducciones | Traspasos | Saldo a 31.12.21 |
|--|------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------|
| Participaciones financieras | 646.280 | 5.387 | (30.000) | - | - | 621.667 |
| Créditos a empresa del Grupo largo plazo | 16.333 | 671 | - | - | (16.916) | 88 |
| Provisión por depreciación participaciones financieras | (37.544) | (904) | - | 4.970 | 960 | (32.518) |
| TOTAL NO CORRIENTE | 625.069 | 5.154 | (30.000) | 4.970 | (15.956) | 589.237 |
| Créditos a empresas del Grupo a corto plazo (*) | 10.439 | 6.100 | - | (5.830) | 16.916 | 27.625 |
| Provisiones por depreciación | - | - | - | 2 | (960) | (958) |
| TOTAL CORRIENTE | 10.439 | 6.100 | - | (5.828) | 15.956 | 26.667 |
| Total participaciones y créditos grupo neto | 635.508 | 11.254 | (30.000) | (858) | - | 615.904 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

| Miles de euros | Saldo a 31.12.19 | Adiciones y aportaciones | Retiros por entrega de dividendos | Retiros, bajas o reducciones | Traspasos | Saldo a 31.12.20 |
|--|------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| Participaciones financieras | 652.752 | - | (6.469) | (3) | - | 646.280 |
| Créditos a empresa del Grupo largo plazo | 8.291 | 3.834 | - | (1.318) | 5.526 | 16.333 |
| Provisión por depreciación participaciones financieras | (29.387) | (7.203) | - | 6 | (960) | (37.544) |
| TOTAL NO CORRIENTE | 631.656 | (3.369) | (6.469) | (1.315) | 4.566 | 625.069 |
| Créditos a empresas del Grupo a corto plazo (*) | 15.908 | 720 | - | (663) | (5.526) | 10.439 |
| Provisiones por depreciación | (964) | - | - | 4 | 960 | - |
| TOTAL CORRIENTE | 14.944 | 720 | - | (659) | (4.566) | 10.439 |
| Total participaciones y créditos grupo neto | 646.600 | (2.649) | (6.469) | (1.974) | - | 635.508 |

(*) Se excluye del análisis de créditos a empresas del grupo a corto plazo, la cuenta corriente que la Sociedad mantiene con la matriz, Iberdrola S.A. por importe al 31 de diciembre de 2021 de 148.742 miles de euros y la cuenta corriente con la sociedad filial, Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. por importe de 4.605 miles de euros. (113.115 y 4.737 miles de euros respectivamente, al 31 de diciembre de 2020).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Los datos más significativos de las sociedades en las que participa Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. (de las cuales ninguna cotiza en Bolsa), así como su valor en libros debidamente ajustado y homogeneizado, en su caso a 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan a continuación:

a) Participaciones en empresas del Grupo

| Sociedad | Actividad | Domicilio Social | % Participación Directa | Valor Neto | | Capital | Reservas | Prima de emisión | Resultado del Ejercicio 2021 Beneficio/(Pérdida) |
|--|--------------|------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|--|
| | | | | en Libros | en Libros | | | | |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U., antes Iberdrola Inmobiliaria Catalunya, S.A.U. ¹ | Inmobiliaria | Madrid | 100% | 503.737 | 503.737 | 177.451 | 20.392 | 305.942 | 23.129 |
| Desarrollos Inmobiliarios Lagunas del Mar México, S.A. de C.V. ² | Inmobiliaria | México | 99,99% | - | 57.842 | 71.164 | (22.863) | - | (1.447) |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. ² | Inmobiliaria | Madrid | 100% | - | - | 3 | (975) | - | - |
| IBI Real Estate Investments, EOOD ² | Inmobiliaria | Bulgaria | 100% | 15.705 | 15.705 | 30.915 | (14.514) | - | (696) |
| Total | | | | 577.284 | 577.284 | 279.533 | (17.960) | 305.942 | (20.986) |



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

| Sociedad | Actividad | Domicilio Social | % Participación Directa | Valor Neto | | Capital | Reservas | Prima de emisión | Resultado del Ejercicio 2020 Beneficio/(Pérdida) |
|--|--------------|------------------|-------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|--|
| | | | | en Libros | Miles de Euros | | | | |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U., antes Iberdrola Inmobiliaria Catalunya, S.A.U. ¹ | Inmobiliaria | Madrid | 100% | 533.737 | 177.451 | 14.245 | 335.942 | 6.147 | |
| Desarrollos Inmobiliarios Lagunas del Mar México, S.A. de C.V. ² | Inmobiliaria | México | 99,99% | 52.872 | 71.164 | (21.628) | - | (1.235) | |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. ² | Inmobiliaria | Madrid | 100% | - | 3 | (975) | - | (1) | |
| IBI Real Estate Investments, EOOD ² | Inmobiliaria | Bulgaria | 100% | 16.401 | 30.915 | (13.889) | - | (624) | |
| Total | | | | 603.010 | 279.533 | (22.247) | 335.942 | (4.287) | |

(1) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2021.

(2) Datos obtenidos de los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 no auditados.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

El desglose de las principales adiciones y retiros producidos en los ejercicios 2021 y 2020 en el epígrafe "Participaciones en empresas del Grupo" es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2021 el valor de la participación en Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. recoge un saldo de 503.737 miles de euros (533.737 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Con fecha 21 de abril de 2021 Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. ha aprobado la distribución de un dividendo, por importe de 30.000 miles de euros (30.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), y que la Sociedad ha registrado minorando el valor contable de la inversión registrada en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" en su participada Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. (antes Iberdrola Inmobiliaria Catalunya, S.A.U.), como consecuencia de que los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición de la participación (durante el ejercicio 2020 la reducción de su participación fue de 6.469 miles de euros).

La Sociedad incremento su participación de su filial por importe 5.387 miles de euros, en virtud del acuerdo celebrado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Promociones La Malinche, S.A. de C.C, en fecha 27 de abril de 2021 en la que se acordó entre otras resoluciones, la capitalización de los préstamos otorgados por los accionistas y los correspondientes intereses devengados por los mismos.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha procedido a reclasificar, principalmente, en el corto plazo los créditos, como consecuencia de las novaciones de los contratos concedidos a sus filiales IBI Real Estate Investments, EOOD por importe de 15.441 miles de euros, y Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. por importe de 975 miles de euros, cuyos vencimientos son el ejercicio 2022, estando deteriorado éste último por importe de 958 miles de euros a 31 de diciembre 2021 (960 miles de euros en 2020).

En deterioros y pérdidas, la Sociedad ha reconocido, principalmente, un deterioro en su participación en la sociedad IBI Real Estate Investments, EOOD por importe de 696 miles de euros, pasando su participación de 16.401 miles de euros a un valor neto contable a 31 de diciembre de 2021, por importe de 15.705 miles de euros.

Adicionalmente la Sociedad ha reconocido una reversión de deterioro en su participación en la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Lagunas del Mar México, S.A. de C.V., por importe de 4.970 miles de euros, pasando su participación de 52.872 miles de euros a un valor neto contable a 31 de diciembre de 2021 por importe de 57.842 miles de euros.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

b) Participaciones en empresas multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan a continuación:

| Sociedad | Actividad | Domicilio Social | % Participación Directa | % Valor Neto | | Capital | Reservas | Prima de emisión | Resultado del Ejercicio 2021 Beneficio/(Pérdida) |
|--|--------------|------------------|-------------------------|---------------|---------------|----------------|----------|------------------|--|
| | | | | en Libros | en Libros | | | | |
| Camarate Golf, S.A. ² | Inmobiliaria | Madrid | 26% | 773 | 61 | (36) | | | (585) |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. ¹ | Inmobiliaria | Ciudad de México | 50% | 11.090 | 23.431 | (6.625) | | | (698) |
| Total | | | | 11.863 | 23.492 | (6.561) | | - | (1.283) |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

| Sociedad | Actividad | Domicilio Social | % Participación Directa | Valor Neto | | Capital | Reservas | Prima de emisión | Resultado del Ejercicio 2020 |
|--|--------------|------------------|-------------------------|--------------|---------------------|---------------|----------------|------------------|------------------------------|
| | | | | en Libros | Beneficio/(Pérdida) | | | | |
| Camarate Golf, S.A. ² | Inmobiliaria | Madrid | 26% | 982 | (513) | 1.273 | (513) | | (604) |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. ¹ | Inmobiliaria | Ciudad de México | 50% | 5.704 | (5.790) | 12.656 | (5.790) | | (735) |
| Total | | | | 6.686 | (6.303) | 13.929 | (6.303) | | (1.339) |

(1) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

(2) Datos obtenidos de los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 no auditados a la fecha por KPMG.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad ha reclasificado en el corto plazo el crédito concedido a su filial Camarate Golf, S.A. por importe de 500 miles de euros, cuyo vencimiento es el ejercicio 2022.

En deterioros y pérdidas básicamente la Sociedad ha reconocido un deterioro en su participación en la sociedad Camarate Golf, S.A. por importe de 209 miles de euros, siendo su valor neto contable a 31 de diciembre de 2021 de 773 miles de euros (982 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). (Nota 9.b).

Con fecha 27 de abril de 2021 se celebró una Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la que se acordó entre otras resoluciones, la capitalización de los préstamos otorgados por los accionistas y los correspondientes intereses devengados por los mismos, como consecuencia de dicho acuerdo la Sociedad incremento su participación en Promociones La Malinche, S.A. de C.C. por importe 5.387 miles de euros, resultando su participación en el importe de 11.091 miles de euros, (el saldo dispuesto del crédito era de 5.217 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) (véase Nota 24).

c) Créditos a empresas del grupo:

| | Miles de euros | | | | |
|---|----------------|--------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Vencimiento | Límite | Importe dispuesto 31.12.21 | Provisión 31.12.21 | Total 31.12.21 |
| Ejercicio 2021 | | | | | |
| Créditos a empresas del grupo LP | | | | | |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. | 30.06.2024 | 88 | 88 | - | 88 |
| TOTAL NO CORRIENTES | | | 88 | - | 88 |
| Créditos a empresas del grupo CP | | | | | |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar México, S.A. de C.V. | 31.12.2021 | 14.416 | 10.444 | - | 10.444 |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 31.12.2022 | 1.000 | 975 | (958) | 17 |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 31.12.2022 | 23.000 | 15.441 | - | 15.441 |
| Camarate Golf, S.A | | 1.000 | 500 | - | 500 |
| Iberdrola, S.A. | Cta corriente | - | 148.742 | - | 148.742 |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | Cta corriente | - | 4.605 | - | 4.605 |
| TOTAL CORRIENTES(*) | | | 180.707 | (958) | 179.749 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

| | Miles de euros | | | | |
|---|----------------|--------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Vencimiento | Límite | Importe dispuesto 31.12.20 | Provisión 31.12.20 | Total 31.12.20 |
| Ejercicio 2020 | | | | | |
| Créditos a empresas del grupo LP | | | | | |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 31.12.2022 | 1.000 | 975 | (960) | 15 |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 31.12.2022 | 23.000 | 14.859 | - | 14.859 |
| Camarate Golf, S.A | | 1.000 | 500 | - | 500 |
| TOTAL NO CORRIENTES | | | 16.334 | (960) | 15.373 |
| Créditos a empresas del grupo CP | | | | | |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar México, S.A. de C.V. | 31.12.2021 | 15.313 | 5.091 | - | 5.091 |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. | 31.03.2021 | 5.399 | 5.217 | - | 5.217 |
| Iberdrola, S.A. | Cta corriente | - | 113.115 | - | 113.115 |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | Cta corriente | - | 4.737 | - | 4.737 |
| TOTAL CORRIENTES(*) | | | 128.160 | - | 128.160 |

(*) En el ejercicio 2021 este importe no incluye los intereses devengados y no cobrados de los créditos por importe de 265 miles de euros (131 miles de euros en el ejercicio 2020).

10. ACTIVOS FINANCIEROS

El desglose de los activos financieros, exceptuando las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|---|------------|---------------|
| Activos financieros a largo plazo (Nota 8.1) | | |
| Créditos a empresas del grupo (Nota 24) | 88 | 15.373 |
| Cartera de valores a largo plazo | 6 | 2.236 |
| Otros activos financieros | | |
| Fianzas | 239 | 246 |
| Valores representativos de deudas | - | 1.878 |
| Total largo plazo | 333 | 19.733 |

Activos financieros a corto plazo (Nota 8.1):

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Clientes | 1.297 | 1.285 |
| Correcciones valorativas de deterioro | (1.234) | (1.234) |
| Créditos a empresas del grupo (Nota 24) | 180.014 | 128.291 |
| Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 24) | 565 | 524 |
| Deudores varios | 3.483 | 3.553 |
| Correcciones valorativas por deterioro de deudores | (3.004) | (3.004) |
| Otros activos financieros | 1.908 | 2.840 |
| Personal | 7 | 8 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12) | 5 | 2.070 |
| Total corto plazo | 183.041 | 134.333 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

a) Clientes

Al 31 de diciembre de 2021 el importe de la provisión por deterioro asciende a 1.234 miles de euros, (1.234 miles de euros al 31 de diciembre 2020). Las cuentas a cobrar que han sufrido una pérdida por deterioro corresponden principalmente a clientes por arrendamientos y por ventas de suelos. La antigüedad de estas cuentas es superior a 6 meses.

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor. A 31 de diciembre de 2021, han vencido cuentas a cobrar por importe de 23 miles de euros, si bien no habían sufrido pérdida por deterioro. Estas cuentas corresponden a un número de clientes independientes sobre los que no existe un historial reciente de morosidad. El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|-------------------|----------------|-----------|
| | 2010 | 2020 |
| Hasta 3 meses | 6 | 5 |
| Entre 3 y 6 meses | 8 | - |
| Más de 6 meses | 9 | 29 |
| TOTAL | 23 | 34 |

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se dan de baja los importes cargados en la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo.

El resto de las cuentas incluidas en "Préstamos y cuentas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

b) Cartera de valores a largo plazo

Las principales inversiones que la Sociedad tiene registradas bajo este epígrafe:

- Participación en el Reino de Don Quijote de la Mancha, S.A.: La participación que Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. ostenta es del 3,14% y a 31 de diciembre de 2021 y 2020, está deteriorada por el valor total de la participación.

- Participación en la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.: El 12 de febrero de 2013, se suscribieron 625 miles de acciones por importe de 1€.acción y con una prima de emisión de 3€.acción, siendo el importe total de la participación de 2.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2015, lo que equivale al 0,21% sobre el capital social de dicha Sociedad.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Adicionalmente en esta fecha la Sociedad adquirió deuda subordinada de la misma entidad. En concreto, la Sociedad adquirió 75 obligaciones subordinadas convertibles en acciones con un valor neto de 100 miles de euros obligación con un cupón anual del 8% y con vencimiento en 2027.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad realizó la conversión de parte de las obligaciones subordinadas por importe de 4.522 miles de euros. Con fecha 26 de mayo de 2021, se ha realizado la conversión del resto de obligaciones subordinadas por importe de 2.978 miles de euros. A 31 de diciembre de 2021 se refleja un coste de participación de 10.000 miles de euros (7.022 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Los deterioros registrados hasta el 31 de diciembre de 2020 recogía un importe de 5.892 miles de euros, posteriormente, con fecha 31 de octubre de 2021 la Sociedad ha registrado un deterioro por importe de 4.108 miles de euros, y como consecuencia, el valor de esta participación ha quedado totalmente deteriorado.

a) Fianzas

Las fianzas registradas en inversiones financieras a largo plazo en el balance incluye principalmente, depósitos y fianzas constituidos o depositados por la Sociedad en relación con su actividad. Se trata de fianzas depositadas ante Ayuntamientos para garantizar la consecución de obras y fianzas por arrendamientos depositadas ante instituciones públicas que la Sociedad valora a valor razonable.

Los Administradores estiman que el vencimiento de los activos contabilizados en este epígrafe del activo del balance a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| 2022 | - | 129 |
| 2023 | 205 | 92 |
| 2024 | 11 | 25 |
| 2025 y siguientes | 23 | - |
| Total | 239 | 246 |

En opinión de los Administradores de la Sociedad, no existe diferencia significativa entre el coste amortizado de estos activos financieros y el valor de coste por el que se encuentran registrados a 31 de diciembre de 2021.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

b) Otros activos financieros Derivados

La Sociedad ha registrado en este epígrafe 372 y 933 miles de euros en el ejercicio 2021 y 2020 respectivamente, que provienen de la variación del valor razonable de los activos por derivados financieros de cobertura de tipo de cambio de dos préstamos en moneda extranjera concedidos a dos sociedades participadas, cuyo detalle es el siguiente:

| Miles de euros | | 2021 | | | | Vencimiento nacionales | |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|-----------|--------------------------------|--------------|---------------------------|-----------|
| | | Derivado activo | | Derivado pasivo | | 2022 | 2023 |
| Coberturas de tipo de cambio | Importe Nacional | No corriente | Corriente | No Corriente (Nota 10 y 16) | Corriente | 2022 | 2023 |
| Seguro de cambio | 9.851 | - | - | (4) | (368) | 9.767 | 84 |
| Total derivados | 9.851 | - | - | (4) | (368) | 9.767 | 84 |

| Miles de euros | | 2020 | | | | Vencimiento nacionales | |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|------------|--------------------------------------|-----------|---------------------------|----------|
| | | Derivado activo | | Derivado pasivo | | 2021 | 2022 |
| Coberturas de tipo de cambio | Importe Nacional | No corriente | Corriente | No Corriente (Nota 10 y 16) | Corriente | 2021 | 2022 |
| Seguro de cambio | 10.721 | - | 933 | - | - | 10.721 | - |
| Total derivados | 10.721 | - | 933 | - | - | 10.721 | - |

El importe total de los beneficios y pérdidas correspondientes a los instrumentos de cobertura y a las partidas cubiertas en las coberturas del valor razonable es como sigue:

| Miles de euros | Beneficios/(Pérdidas) | |
|---|-----------------------|------------|
| | 2021 | 2020 |
| Instrumento de cobertura reconocidos como diferencias de cambio | (849) | 791 |
| Contratos a plazo de tipo de cambio | (849) | 791 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

11. EXISTENCIAS

El detalle a 31 de diciembre de 2021 y 2020 del epígrafe "Existencias" es el siguiente:

| Miles de euros | | | | | | |
|-------------------------|------------------------|---------------|---------------------------------|-----------|--|------------------------|
| | Saldo al 31.12.2020 | Adiciones | Retiros, bajas o reducciones | Traspasos | Traspaso a inversiones inmobiliarias | Saldo al 31.12.2021 |
| Edificios construidos | 22.091 | - | (21.913) | 11.811 | (384) | 11.605 |
| Obras en curso (*) | 50.914 | 4.703 | - | (46.656) | - | 8.961 |
| Edificios adquiridos | 401 | - | - | - | - | 401 |
| Solares y terrenos | 852.563 | 8.967 | - | 34.845 | - | 896.375 |
| Anticipos a proveedores | 156 | 6.281 | (6.319) | - | - | 118 |
| Total | 926.125 | 19.951 | (28.232) | - | (384) | 917.460 |
| Provisiones | (156.559) | (6.529) | 7.443 | 32 | - | (155.613) |
| Total neto | 769.566 | 13.422 | (20.789) | 32 | (384) | 761.847 |

| Miles de euros | | | | | | |
|-------------------------|------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------|--|------------------------|
| | Saldo al 31.12.2019 | Adiciones | Retiros, bajas o reducciones | Traspasos | Traspaso a inversiones inmobiliarias | Saldo al 31.12.2020 |
| Edificios construidos | 7.546 | - | (23.728) | 38.273 | - | 22.091 |
| Obras en curso (*) | 72.185 | 11.764 | - | (33.035) | - | 50.914 |
| Edificios adquiridos | 401 | - | - | - | - | 401 |
| Solares y terrenos | 851.262 | 6.539 | - | (5.238) | - | 852.563 |
| Anticipos a proveedores | 213 | 5.668 | (5.725) | - | - | 156 |
| Total | 931.607 | 23.971 | (29.453) | - | - | 926.125 |
| Provisiones | (118.741) | (41.698) | 3.880 | - | - | (156.559) |
| Total neto | 812.866 | (17.727) | (25.573) | - | - | 769.566 |

(*) Los Administradores de la Sociedad estiman que la totalidad del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2021 y 2020 tendrá un período de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha.

a) Edificios construidos y obra en curso

Al 31 de diciembre de 2021 las adiciones en "Obras en curso" por importe de 4.703 miles de euros, (11.764 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), se corresponden a activaciones de costes de proyectos, licencias, certificaciones de construcción de promociones en curso y gastos financieros activados. La sociedad para financiar las obras de construcción de las promociones de viviendas en curso destinadas a la venta, ha recurrido a la contratación de varios préstamos promotores con la posibilidad de subrogación por parte de los compradores en los mismos (véase Notas 16 y 19).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Durante el ejercicio 2021 no se activaron gastos financieros en las promociones en curso de ciclo de producción superior a un año, (6 miles de euros en 2020). Los criterios seguidos para su determinación fueron los descritos en la Nota 3.2.

Por lo que respecta a los retiros de “Edificios construidos” del ejercicio 2021 por importe de 21.913 miles de euros, recogen principalmente el coste de existencias dadas de baja con motivo de las ventas de promociones inmobiliarias, principalmente en Móstoles, Pinto, Santander, Murcia, Benicasim y Valencia, al haberse producido la transmisión efectiva de la propiedad mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa. Durante el ejercicio 2020 los retiros de “Edificios construidos y obra en curso”, por importe de 23.728 miles de euros, se produjeron por operaciones de venta de promociones inmobiliarias, principalmente en Madrid, Santander, Murcia y Valencia.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha traspasado suelos registrados en el epígrafe de “Solares y Terrenos” al epígrafe de “Obra en curso”, (durante el ejercicio 2020 la Sociedad traspasó dos suelos en Santander y Alcalá de Guadaíra (Sevilla), por importe de 5.238 miles de euros, registrados en el epígrafe de “Solares y Terrenos” al epígrafe de “Obra en curso” como consecuencia de iniciarse las obras de construcción para promoción de viviendas).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha realizado el traspaso a “Inversión inmobiliaria” de la obra finalizada del epígrafe “ Edificios construidos” de los proyectos de Tortosa, y Santander (Sector 4 y parcela 13B) por importe de 384 miles de euros como consecuencia de que los edificios construidos se han puesto en explotación en régimen de arrendamiento, (en el ejercicio 2020 no realizó ningún traspaso a inversión inmobiliaria de los edificios terminados).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha traspasado dos edificios de viviendas en Benicasim (Castellón) y Santa Cruz de Bezana (Santander), por importe de 11.811 miles de euros, registrado en el epígrafe de “Obras en curso” al epígrafe de “Edificios construidos” como consecuencia de finalizar las obras de construcción e iniciar la entrega de las viviendas, (durante el ejercicio 2020 la Sociedad traspasó varios edificios de viviendas, por importe de 38.273 miles de euros).

La Sociedad ha traspasado en el ejercicio 2021 unos suelos que tenía registrados en el epígrafe “Obras en curso” al epígrafe de “Terrenos Solares” al no iniciarse las obras de construcción habiendo iniciado un proceso de revisión de los proyectos para adaptarlos a las nuevas tendencias del mercado y a la normativa aplicable. El valor contable actual de todos estos terrenos y solares es de 34.845 miles de euros, (en el ejercicio 2020 no realizó ningún traspaso).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, pendientes de elevación a escritura pública en las mencionadas fechas ascienden a 5.182 miles de euros y 2.017 miles de euros respectivamente. En el momento de formalizar los mencionados compromisos y con posterioridad, la Sociedad recibió anticipos por importe de 396 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 y de 1.002 miles de euros al 31 de diciembre de 2020, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de Clientes” (Nota 16).

No se ha realizado un análisis de sensibilidad sobre edificios construidos, obras en curso o solares con licencia, dado que las estimaciones del experto independiente para estos activos se apoyan en

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

testigos comparables de mercado que eliminan incertidumbres económicas y de plazos del proceso de valoración.

b) Solares y terrenos

Las adiciones de existencias más significativas en este epígrafe, tanto en 2021 como en 2020, se corresponden con adquisiciones de terrenos y solares para reserva de suelo que garanticen la actividad de promoción así como la activación de derramas de Juntas de Compensación y otros gastos directamente imputables a dichos terrenos y solares.

Las adiciones en "Terrenos y solares" del ejercicio 2021 por importe de 8.967 miles de euros se corresponden principalmente a la adquisición de dos suelos en Málaga y Alicante y a costes de proyectos, obras de urbanización, derramas de juntas de compensación y licencias, (6.539 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha registrado ninguna baja en el "Epígrafe Terrenos y Solares" (en el ejercicio 2020 no registro ninguna baja de terrenos y solares).

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene registrado un compromiso de venta de un solar en el término municipal de Polinya (Barcelona), en virtud del cual recibió un anticipo por importe de 300 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de Clientes" (véase Nota 16), (en el ejercicio 2020 no registro ningún compromiso de venta de terrenos y solares).

c) Anticipo a proveedores

La Sociedad tiene concedidos anticipos a proveedores a 31 de diciembre de 2021 que obedecen principalmente a cantidades aportadas por la Sociedad para la adquisición de suministros futuros a terceros ajenos al Grupo Iberdrola Inmobiliaria por importe de 118 miles de euros, (156 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Adicionalmente, la Sociedad tiene suscritos contratos de ejecución de obra y de dirección técnica para las obras en curso al 31 de diciembre de 2021 por importe de 8.466 miles de euros (28.133 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), del cual se encuentra pendiente de incurrir a la mencionada fecha el montante de 4.344 miles de euros (7.715 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

d) Deterioro de valor

De acuerdo a los criterios descritos en las Notas 3.6. y 2.b, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha calculado el valor neto realizable de los Edificios Terminados, Obra en Curso, Suelos con Licencia y Suelos sin Licencia que asciende a 895.867 miles de euros, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por diferentes expertos independientes al 31 de diciembre de 2021 en

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

función de la localización geográfica de los activos. Los valores de estos elementos al 31 de diciembre de 2020 ascendían a 915.551 miles de euros, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes en el ejercicio 2020.

La Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una dotación por deterioro de valor en las partidas que componen los epígrafes "Edificios Terminados y Obra en Curso" a 31 de diciembre de 2021 y 2020 por un importe de 20 miles de euros y 162 miles de euros respectivamente y una aplicación de deterioro por ventas de viviendas y de promociones en curso de 566 y 691 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, también ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2021 una reversión del deterioro en los epígrafes "Edificios Terminados y Obra en Curso" por importe de 3 miles de euros, (190 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro de valor en el epígrafe "Terrenos y Solares" por importe de 6.509 miles de euros, de los cuales el importe de 5.660 miles de euros se corresponde con el deterioro sufrido en el suelo de Roses, tras la aprobación definitiva del PDU que entró en vigor el 16 de febrero de 2021 y que afecta a la clasificación urbanística, pasando a tener la categoría de suelo de protección preventiva, no urbanizable y con posibilidad de ser considerados no urbanizables de reserva en la revisión del Plan General del municipio en virtud del Plan Territorial Parcial de las Comarcas Gironinas (PGPCG), (la Sociedad registró 41.536 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, de los cuales 40.482 miles de euros se correspondían con el deterioro de la inversión de un suelo en Águilas (Murcia) que recogía los efectos de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de octubre de 2020 que i) desestimaba el Recurso de Casación presentado por la Sociedad contra la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Murcia que anulaba los Planes Generales de Ordenación Urbanística de Lorca y Águilas, y ii) confirmaba la anulación en cascada de todas las normas urbanísticas que amparaban el desarrollo del suelo).

Por último, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una reversión de deterioro de valor en Terrenos y Solares por importe 6.874 miles euros (2.999 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

e) Existencias afectas a garantías

La Sociedad no tiene formalizado ningún préstamo promotor que tenga como garantía el desarrollo de promociones en curso registradas en existencias, (el importe dispuesto era de 62 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). (véase Notas 16 y 17).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

f) Análisis de sensibilidad del valor de realización ante cambios en variable clave de entrada

La compañía ha encargado al experto independiente la realización de análisis de sensibilidad sobre terrenos y solares sin licencia de construcción de más de 1 millón de euros así como los suelos con corrección de valores históricos tras desclasificaciones urbanísticas, considerando como variable clave el beneficio promotor exigido a cada uno de los proyectos, manteniendo el resto de variables inalteradas.

En las siguientes tablas se muestran los resúmenes de los impactos en el valor realizable de dicho análisis de sensibilidad ante incrementos y reducciones del 10% y del 15% en la rentabilidad del promotor exigida a cada proyecto, para los ejercicios 2021 y 2020:

| Ejercicio 2021 | | | | |
|--|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Miles de euros | Beneficio promotor | | | |
| | +10% | -10% | +15% | -15% |
| Variación en el valor de mercado de terrenos y solares | (52.810) | 51.545 | (80.685) | 79.665 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (27.819) | 14.399 | (42.650) | 21.184 |

| Ejercicio 2020 | | | | |
|--|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Miles de euros | Beneficio promotor | | | |
| | +10% | -10% | +15% | -15% |
| Variación en el valor de mercado de terrenos y solares | (48.390) | 49.680 | (74.130) | 76.710 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (23.753) | 16.240 | (39.305) | 22.195 |

La compañía ha encargado al experto independiente la realización de un análisis de sensibilidad para aquellos suelos con tramitación urbanística pendiente en los plazos de gestión urbanística de aquellos que requieren estos trámites para ser finalistas.

En la siguiente tabla se muestra el análisis de sensibilidad con la variable Plazo de pre-construcción sobre la valoración de los terrenos y solares ante incrementos y reducciones del 20% y del 40% en los plazos de pre-construcción, para el ejercicio 2021.

| Ejercicio 2021 | | | | |
|--|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Miles de euros | Plazo pre-construcción | | | |
| | +20% | -20% | +40% | -40% |
| Variación en el valor de mercado | (14.190) | 13.420 | (30.900) | 28.3555 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (12.963) | 3.187 | (27.218) | 5.379 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" incluye exclusivamente la tesorería de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U, arrojando un saldo de 5 miles euros a 31 de diciembre de 2021, (2.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Como regla general, la tesorería devenga un tipo de interés similar al de mercado para imposiciones diarias. No existen restricciones por importe significativo a la disposición de efectivo.

13. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, el capital social recoge un saldo por un importe de 725.184 miles de euros, representados por 120.662.827 acciones nominativas, numeradas correlativamente e íntegramente desembolsadas, con un valor nominal de 6,01 euros cada una. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el accionista único de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. es Iberdrola, S.A..

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a cotización en Bolsa.

b) Prima de emisión de acciones

Con fecha 21 de abril de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión de acciones, por importe de 30.000 miles de euros. El dividendo fue aprobado por el socio único Iberdrola Participaciones, S.A. el día 28 de abril de 2021 y pagado el día 29 de diciembre de 2021.

La prima de emisión de acciones a 31 de diciembre de 2021 después del reparto de dividendos asciende a 551.630 miles de euros, a 31 de diciembre de 2020 el importe era 581.630 miles de euros.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

14. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

El importe de las Reservas y de los Resultados de ejercicios anteriores de la Sociedad es el siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Legal y estatutarias: | | |
| Reserva legal | 47.244 | 47.244 |
| Otras reservas: | | |
| Reservas voluntarias | 140.464 | 140.464 |
| Reservas de fusión | (2.283) | (2.283) |
| Reservas de escisión | 13.128 | 13.128 |
| Diferencias por ajuste del capital a euros | 1 | 1 |
| Total | 198.554 | 198.554 |

a) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 274, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance al menos el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% de capital aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, no se han registrado importe alguno en la cuenta de reserva legal, y a 31 de diciembre de 2021 arroja un saldo de 47.244 miles de euros.

b) Resultados de ejercicios anteriores

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| Remanente | 111.581 | 111.581 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (197.749) | (169.526) |
| Total | (86.168) | (57.945) |



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

15. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución/aplicación del resultado de la Sociedad a presentar al Accionista Único es la siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|---|----------------|-----------------|
| Base de reparto | | |
| Pérdidas y ganancias | (3.838) | (28.223) |
| Total | (3.838) | (28.223) |
| Distribución | | |
| Reserva legal | - | - |
| Compensación pérdidas ejercicios anteriores | - | - |
| Aplicación | | |
| Resultados negativos | (3.838) | (28.223) |
| Total | (3.838) | (28.223) |

16. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de los débitos y las partidas a pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 8): | | |
| Proveedores a largo plazo | 2.358 | 2.358 |
| Instrumentos derivados (Nota 10) | 4 | - |
| Otros pasivos financieros | 611 | 483 |
| Total | 2.973 | 2.841 |
| Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 8): | | |
| Préstamos con entidades de crédito | - | 62 |
| Deudas y préstamos con empresas del Grupo (Nota 24) | 151.660 | 112.441 |
| Proveedores empresas del Grupo (Nota 24) | 492 | 413 |
| Proveedores | 6.079 | 9.099 |
| Anticipos de clientes (Nota 11) | 696 | 1.002 |
| Otros pasivos financieros | 368 | - |
| Personal | 1.524 | 1.573 |
| Total | 160.819 | 124.590 |

a) Préstamos con entidades de crédito

La Sociedad dispuso de varios préstamos promotores vinculados a obras que se han estado

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

desarrollando. En el ejercicio 2021 se han cancelado en su totalidad, y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad, no refleja deudas con entidades de crédito, (a 31 de diciembre de 2020 arrojaban un saldo de 62 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se registró importe alguno por intereses pendientes de pago.

b) Proveedores a largo plazo

La Sociedad ha registrado en el pasivo no corriente del balance, cuentas a pagar por importe de 2.358 miles de euros por compras de terrenos y solares, cuyo pago se encuentra sujeto al cumplimiento de hitos que se estima se produzcan en un período superior a los doce meses siguientes al 31 de diciembre de 2021, (a 31 de diciembre de 2020 el saldo ascendía a 2.358 miles de euros).

c) Otros pasivos financieros

El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 y 2020 ha sido:

| Número de días | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Periodo medio de pago a proveedores | 50 | 47 |
| Ratio de operaciones pagadas | 50 | 47 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago. | 49 | 48 |
| Miles de euros | 2021 | 2020 |
| Total pagos realizados | 15.743 | 26.048 |
| Total pagos pendientes | 788 | 2.357 |

17. PROVISIONES, GARANTÍAS Y PASIVOS CONTINGENTES

a) Provisiones

El movimiento y composición de estos epígrafes del pasivo del Balance durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes:

| Miles de euros | 2021 | 2020 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Saldo inicial | 8.017 | 8.651 |
| Dotaciones | 993 | 387 |
| Exceso de provisión | (189) | (77) |
| Aplicaciones | (517) | (944) |
| Trasposos | 166 | - |
| Saldo final | 8.470 | 8.017 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Provisiones" del pasivo del Balance un importe de 8.470 miles de euros, que se corresponden con costes estimados pendientes de incurrir principalmente por obras de urbanización correspondientes a terrenos y solares vendidos a terceros y asumidos por la Sociedad, a los posibles gastos por litigios y postventa de promociones terminadas, así como la provisión para impuestos y provisiones para cobertura de riesgos y gastos, (8.017 miles de euros durante el ejercicio 2020).

En este sentido, los saldos más significativos al 31 de diciembre de 2021 corresponden básicamente a gastos de urbanización por 3.854 miles de euros, 2.237 miles de euros por litigios, 1.574 miles de euros por postventa y 805 miles de euros para provisión para impuestos, (durante el ejercicio 2020 los saldos más significativos correspondían básicamente a gastos de urbanización por 3.711 miles de euros, 2.743 miles de euros por litigios y 758 miles de euros por postventa y 805 miles de euros para provisión para impuestos).

La Sociedad durante el ejercicio 2021 ha registrado dotaciones por importe de 993 miles de euros que se corresponden principalmente a postventa tras finalizar la construcción de los edificios destinados a la entrega de viviendas de varias promociones, (durante el ejercicio 2020 las adiciones fueron 352 miles de euros para postventa).

La Sociedad durante el ejercicio 2021 ha registrado aplicaciones por importe de 517 miles de euros que se corresponden principalmente a provisiones para otras responsabilidades por importe de 347 miles de euros, 54 miles de euros de postventa y 116 miles de euros para urbanización, (durante el ejercicio 2020 registro 944 miles de euros principalmente por provisiones para otras responsabilidades de litigios por importe de 343 miles de euros, 73 miles de euros de provisión para postventa y 527 miles de euros para provisión para urbanización).

La Sociedad durante el ejercicio 2021 ha registrado reversiones que se corresponden principalmente a provisiones para otras responsabilidades por importe de 189 miles de euros tras alcanzar acuerdos transaccionales entre las partes, (77 miles de euros durante el ejercicio 2020).

b) Garantías

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

| Miles de Euros | | |
|--|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 |
| Deuda con entidades de crédito (Nota 16) | - | 62 |
| Avales bancarios | 4.174 | 4.375 |
| Total | 4.174 | 4.437 |

Los Administradores de la Sociedad estiman que de los mencionados avales entregados no se van a derivar quebrantos significativos para la Sociedad.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

c) Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no ha tenido pasivos contingentes.

18. IMPUESTOS DIFERIDOS Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

a) Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|--|---------------|--------------|
| Activos por impuesto diferido: | | |
| Diferencias temporarias | 6.623 | 5.337 |
| Créditos por bases imponibles negativas | 1.679 | 659 |
| Créditos por deducciones pendientes de aplicar | 3.783 | 3.783 |
| Total | 12.085 | 9.779 |

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

El movimiento durante el ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos, ha sido como sigue:

| Miles de euros | Diferencias Temporarias | Créditos por BIN's | Créditos por deducciones | Total |
|--|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|
| Activos por impuestos diferidos | | | | |
| Saldo a 1 de enero de 2020 | 5.262 | 8.220 | 3.830 | 17.312 |
| Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias | 75 | (6.973) | (47) | (6.945) |
| Cargo (abono) a cuenta corriente con Grupo | - | (588) | - | (588) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2020 | 5.337 | 659 | 3.783 | 9.779 |
| Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias | 1.286 | 588 | - | 1.874 |
| Cargo (abono) a cuenta corriente con Grupo | - | 432 | - | 432 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2021 | 6.623 | 1.679 | 3.783 | 12.085 |

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación y por deducciones pendientes de aplicación se reconocen en la medida en que es probable que el Grupo Fiscal 2/86 (véase Nota 20) obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación, salvo que los importes se hubiesen generado en periodos previos a la integración en el grupo fiscal, siendo en este caso preceptiva la compensación por parte de la Compañía. La Sociedad tiene reconocidos al cierre del ejercicio activos por impuestos diferidos en este sentido por importe de 1.679 y 3.783 miles de euros respectivamente.

Los importes de créditos fiscales por bases imponibles negativas preconsolidadas ascienden a 1.246

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

miles de euros tanto para 2021 y como para 2020.

b) Administraciones Públicas

El desglose de los saldos deudores con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|--|-----------|-----------|
| Administraciones Públicas, deudoras | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 16 | 17 |
| Otros | 40 | 24 |
| Total | 56 | 41 |

El desglose de los saldos acreedores con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Administraciones Públicas, acreedores | | |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas e IRPF | 116 | 122 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 95 | 105 |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | 653 | 543 |
| Otros | 960 | 903 |
| Total | 1.824 | 1.673 |

19. INGRESOS Y GASTOS

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios ha sido generado íntegramente en el territorio español. El detalle de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020, por categoría de actividades es el siguiente:

| Miles de euros | 2021 | % | 2020 | % |
|---------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Venta de edificaciones | 25.937 | 90% | 26.769 | 91% |
| Arrendamientos (Nota 7.d) | 310 | 1% | 275 | 1% |
| Prestaciones de servicios | 2.623 | 9% | 2.506 | 8% |
| Total | 28.870 | 100% | 29.550 | 100% |



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

19.2 Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de euros | 2021 | 2020 |
|--|---------------|-----------------|
| Aprovisionamientos | | |
| Compras de terrenos y solares y certificaciones de obras | (11.997) | (15.819) |
| Variación de existencias de terrenos y solares | 43.818 | 1.301 |
| Pérdidas por deterioro de terrenos y solares | (6.509) | (41.536) |
| Reversión deterioro de terrenos y solares | 6.874 | 213 |
| Otros aprovisionamientos | 189 | 77 |
| Total | 32.375 | (57.065) |

| Miles de euros | 2021 | 2020 |
|--|-----------------|----------------|
| Variación de existencias de productos terminados y en curso | | |
| Variación de existencias de promociones (*) | (41.960) | (21.272) |
| Variación de existencias de edificios construidos | (10.486) | 14.546 |
| Pérdidas por deterioro de edificios construidos | (20) | (162) |
| Reversión deterioro productos construidos | 568 | 3.667 |
| Total | (51.898) | (3.221) |

(*) No incluye capitalización de gastos financieros en el ejercicio 2021 (6 miles de euros en el ejercicio 2020).

| Miles de euros | 2021 | 2020 |
|--|------------|----------|
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | | |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | 384 | - |
| Total | 384 | - |

19.3 Gastos de personal

El desglose de los Gastos de personal a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de euros | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Gastos de personal | | |
| Sueldos, salarios y asimilados | 6.654 | 6.645 |
| Cargas sociales | 986 | 1.032 |
| Otros gastos sociales | 295 | 237 |
| Dotación provisión plan de previsión social (Nota 3.12 y 3.13) | 39 | 45 |
| Total | 7.974 | 7.959 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

El número medio de empleados de Iberdrola Inmobiliaria durante los ejercicios 2021 y 2020 distribuido por categorías profesionales ha sido el siguiente:

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|-----------|-----------|
| Directivos | 16 | 17 |
| Técnicos | 34 | 37 |
| Administrativos | 17 | 18 |
| Total | 67 | 72 |

La distribución por sexos al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 del personal de Iberdrola Inmobiliaria desglosado por categorías ha sido el siguiente:

| | 2021 | | | 2020 | | |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Directivos | 13 | 2 | 15 | 15 | 2 | 17 |
| Técnicos | 19 | 14 | 33 | 19 | 17 | 36 |
| Administrativos | 6 | 11 | 17 | 6 | 12 | 18 |
| Total | 38 | 27 | 65 | 40 | 31 | 71 |

A 31 de diciembre de 2021 el número de empleados a cierre es de 65, de los que 38 son hombres y 27 son mujeres. En el ejercicio 2020 el número de empleados era de 71, de los que 40 eran hombres y 31 eran mujeres.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no cuenta con empleados en plantilla con discapacidad igual o superior al 33%, pero da cumplimiento con las medidas alternativas vigentes en la actual Ley General de Discapacidad contratando servicios de Centros Especiales de Empleo y realizando donaciones para el desarrollo de actividades de inserción laboral y de creación de empleo para personas con discapacidad

19.4 Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

| Miles de euros | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Provisión por deterioro (Nota 7) | (6) | (14) |
| Exceso de provisiones (Nota 7) | 90 | 171 |
| Resultado por enajenaciones de inmovilizado | 20 | 2 |
| Total | 104 | 159 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

19.5 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y 2020 adjunta, es la siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Otros gastos de explotación | | |
| Arrendamientos y cánones | 1.047 | 1.047 |
| Reparaciones y conservación | 207 | 246 |
| Servicios de profesionales independientes | 2.593 | 2.576 |
| Primas de seguros | 86 | 71 |
| Servicios bancarios y similares | 3 | 3 |
| Publicidad | 418 | 439 |
| Suministros | 154 | 274 |
| Otros servicios | 852 | 1.110 |
| Tributos | 1.717 | 2.100 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones operaciones de operaciones comerciales | 1.075 | 279 |
| Otros gastos de gestión corriente | 420 | 221 |
| Total | 8.572 | 8.366 |

20. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

| Miles de Euros | | | |
|--|--------------------------------|---------------|----------------|
| 31 de diciembre de 2021 | | | |
| Saldo ingresos y gastos del ejercicio | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Beneficios antes de impuestos | | | (6.593) |
| Diferencias permanentes | | (4.065) | (4.065) |
| Diferencias temporarias: | | | |
| Con origen en el ejercicio | 5.721 | - | 5.721 |
| Con origen en ejercicios anteriores | - | (574) | (574) |
| Base imponible (resultado fiscal) | | | (5.511) |

| Miles de Euros | | | |
|--|--------------------------------|---------------|----------------|
| 31 de diciembre de 2020 | | | |
| Saldo ingresos y gastos del ejercicio | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Beneficios antes de impuestos | | | (29.335) |
| Diferencias permanentes | 24.647 | - | 24.647 |
| Diferencias temporarias: | | | |
| Con origen en el ejercicio | 774 | - | 774 |
| Con origen en ejercicios anteriores | - | (470) | (470) |
| Base imponible (resultado fiscal) | | | (4.384) |



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Las diferencias permanentes del ejercicio 2021 corresponden básicamente a las variaciones de correcciones valorativas de participaciones en empresas del grupo y asociadas que no tienen la consideración de fiscalmente deducibles. Las diferencias temporarias de este mismo ejercicio principalmente corresponden al deterioro de una participación de la cartera de valores.. En 2020 los dividendos recibidos, las variaciones del deterioro de cartera de valores y el deterioro registrado en un suelo adquirido a una sociedad del Grupo y que en el momento de la transmisión la operación fue acogida a una deducción por reinversión fueron los ajustes más significativos (véase Nota 9).

La relación existente entre el gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio es como sigue:

| Miles de euros | | |
|--|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio | (6.593) | (29.335) |
| Impuesto al 25% | (1.648) | (7.334) |
| Ingresos no tributables | (1.244) | (5.885) |
| Gastos no deducibles | 228 | 12.047 |
| Deducciones generadas en el ejercicio | (24) | |
| Deducciones pendientes de ejercicios anteriores | | 39 |
| Regularización de gasto del IS de ejercicios anteriores | (67) | 21 |
| Gasto/ (Ingreso) por impuesto sobre beneficios de las operaciones continuadas | (2.755) | (1.112) |

El ingreso por el impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se compone de:

| Miles de Euros | | |
|---|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 |
| Impuesto corriente | 449 | 1.132 |
| Impuesto diferido (Nota 18) | 2.306 | (20) |
| Ajustes en la imposición sobre beneficios | - | - |
| Total | 2.754 | 1.112 |

Los aumentos por diferencias temporarias obedecen, principalmente, al ajuste de provisiones no deducibles, básicamente por la provisión de determinados gastos no deducibles, por deterioros de cartera y por el deterioro de las inversiones inmobiliarias y de un suelo que fue adquirido a una sociedad del Grupo, consecuencia del test de deterioro realizado. Las disminuciones por diferencias temporarias obedecen a la aplicación y reversión de gastos no deducidos en ejercicios anteriores.

Desde el ejercicio 1994, la Sociedad forma parte del Grupo Fiscal número 2/86, del que Iberdrola S.A., aunque no forma parte del mismo, es sociedad dominante e Iberdrola Clientes España, S.A. (véase Nota 3.15) es la Sociedad Representante.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

En relación con los compromisos y obligaciones derivados de beneficios fiscales a los que la Sociedad accedió en anteriores ejercicios, los mismos han sido y son cumplidos por las sociedades del Grupo fiscal 2/86, en los términos establecidos por el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4.2004, de 5 de marzo.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación y por deducciones pendientes de aplicación se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tiene las siguientes deducciones pendientes de compensar (Nota 18):

| Miles de euros | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|--------------|
| | Año de origen | 2021 | 2020 |
| | 2008 | 3.292 | 3.292 |
| | 2009 | 137 | 137 |
| | 2010 | 5 | 5 |
| | 2011 | 127 | 127 |
| | 2013 | 120 | 120 |
| | 2014 | 62 | 62 |
| | 2017 | - | - |
| | 2018 | 40 | 40 |
| Total | | 3.783 | 3.783 |

De acuerdo con 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.

En junio de 2020 se iniciaron por parte de la Inspección tributaria de la Agencia Española de Administración Tributaria (AEAT) procedimientos de comprobación parcial (por los ejercicios 2012 a 2014) y de comprobación general (por los ejercicios 2015 a 2017) para los principales impuestos corporativos que resultan de aplicación a las entidades del Grupo Iberdrola integradas en el grupo de consolidación fiscal de territorio común (n.º 2/86).

Durante 2021 se han firmado varias actas en conformidad y con acuerdo relativas a asuntos de precios de transferencia por el período 2012 a 2014 y otras actas en disconformidad relativas a otros asuntos en el Impuesto sobre Sociedades (los mismos que fueron discutidos en el procedimiento de comprobación general sobre los ejercicios 2008-2011) de las que no se derivan impactos patrimoniales significativos para el grupo IBERDROLA.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

El 17 de diciembre de 2021 se ha interpuesto reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central contra el acuerdo de liquidación derivado de las actas en disconformidad referidas en el párrafo anterior.

Los procedimientos de comprobación iniciados en junio de 2020 siguen en curso, estimándose que las restantes propuestas de liquidación y actas resultantes de dichos procedimientos tengan lugar en 2022. Los administradores del Grupo IBERDROLA y sus asesores fiscales estiman que no se producirán para la Sociedad pasivos adicionales de consideración derivados de los asuntos mencionados respecto de los ya registrados a 31 de diciembre de 2021.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 y siguientes en el Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2017 y siguientes en el resto de los principales impuestos. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una futura inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

21. RESULTADO FINANCIERO

El desglose de las partidas de Ingresos y Gastos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|--|--------------|----------------|
| Ingresos financieros | | |
| Dividendos de participaciones en empresas del grupo y asociadas (Notas 9 y 24) | - | 23.531 |
| Intereses de préstamos a empresas del grupo (Nota 24) | 582 | 468 |
| Otros ingresos financieros | 2 | 6 |
| Subtotal | 584 | 24.005 |
| Gastos financieros | | |
| Otros gastos financieros | (10) | (28) |
| Subtotal | (10) | (28) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | | |
| Beneficios/Pérdidas de instrumentos derivados (Nota 10) | (849) | 791 |
| Subtotal | (849) | 791 |
| Diferencias de cambio | | |
| Diferencias negativas | - | (983) |
| Diferencias positivas | 778 | - |
| Subtotal | 778 | (983) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | | |
| Deterioros y pérdidas | (5.012) | (7.203) |
| Resultados por enajenaciones y otras | 4.972 | 10 |
| Subtotal | (40) | (7.193) |
| Resultado financiero | 463 | 16.592 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

22. COMPROMISOS

a) Compromisos de compra

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene contratos de compra firmados distintos a las opciones de compra de suelo ya mencionadas en la Nota 11 de Existencias.

23. RETRIBUCIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital, los Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado expresamente que no existe ninguna situación de conflicto que los administradores pudieran tener con el interés de la sociedad.

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2021 y 2020, no se han registrado importe alguno por dietas de los miembros del Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante estos años.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Iberdrola Inmobiliaria ha satisfecho la prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores, por importe de 261 miles de euros (148 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

b) Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

La remuneración del Consejero Delegado y de los Directores de Área de la Sociedad durante el ejercicio 2021 ha sido la siguiente:

| Miles de euros | Número de personas | Retribuciones Salariales | | | Otras Retribuciones |
|----------------|--------------------|--------------------------|----------|-------|---------------------|
| | | Fijas | Variable | Total | |
| | 5 | 899 | 595 | 1.494 | 346 |

La remuneración del Consejero Delegado y de los Directores de Área de la Sociedad durante el ejercicio 2020 fue la siguiente:

| Miles de euros | Número de personas | Retribuciones Salariales | | | Otras Retribuciones |
|----------------|--------------------|--------------------------|----------|-------|---------------------|
| | | Fijas | Variable | Total | |
| | 5 | 898 | 606 | 1.504 | 316 |

En el capítulo de "Retribuciones Salariales", en la parte del variable, además de las retribuciones dinerarias se incluyen las retribuciones en acciones del Grupo. EL detalle de las acciones recibidas por los miembros de la Alta Dirección con derecho a ello se detallan en la Nota 3.12

Los importes incluidos en el capítulo "Otras retribuciones" del cuadro anterior se corresponden con servicios de renting, seguro de vida y accidentes y seguro médico.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

24. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Los saldos con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se descomponen según el siguiente detalle:

| Miles de Euros | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|
| Ejercicio 2021 | Inversiones financieras. Créditos LP a Empresas del Grupo (Nota 8 y 10) | Inversiones financieras temporales . Créditos a Corto Plazo e intereses (Nota 8 y 10) | Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 10) | Deudas y préstamos con empresas del Grupo (Nota 16) | Cuentas a pagar a partes vinculadas CP (Nota 16) |
| Iberdrola, S.A. | - | 148.742 | - | - | 224 |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | - | 15.512 | 73 | - | - |
| Iberdrola Financiación, S.A. | - | - | - | - | 268 |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. | - | - | - | 151.660 | - |
| I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. | - | - | 2 | - | - |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. | 88 | - | - | - | - |
| Arrendamientos de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | - | 4.670 | - | - | - |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A.de.C.V. | - | 10.590 | 489 | - | - |
| Camarate Golf, S.A. | - | 500 | 1 | - | - |
| Total | 88 | 180.014 | 565 | 151.660 | 492 |

| Miles de euros | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|
| Ejercicio 2020 | Inversiones financieras. Créditos LP a Empresas del Grupo (Nota 8 y 10) | Inversiones financieras temporales . Créditos a Corto Plazo e intereses (Nota 8 y 10) | Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 10) | Deudas y préstamos con empresas del Grupo (Nota 16) | Cuentas a pagar a partes vinculadas CP (Nota 16) |
| Iberdrola, S.A. | - | 113.115 | 43 | - | 262 |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 14.859 | 24 | 64 | - | - |
| Iberdrola Financiación, S.A. | - | - | - | - | 151 |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. | - | - | - | 112.441 | - |
| I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. | - | - | 2 | - | - |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. | - | 5.217 | - | - | - |
| Arrendamientos de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 15 | 4.766 | - | - | - |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A.de.C.V. | - | 5.166 | 415 | - | - |
| Camarate Golf, S.A. | 500 | 3 | - | - | - |
| Total | 15.373 | 128.291 | 524 | 112.441 | 413 |



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Las transacciones mantenidas por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U con otras sociedades del Grupo y su accionista único durante el ejercicio se desglosan a continuación:

| Miles de euros | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|
| | Ventas, Prestación de Servicios, Alquileres y otros gastos refacturados | Ingresos Financieros (Nota 21) | Compras y Gastos de explotación |
| Ejercicio 2021 | | | |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 9 | 284 | - |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 1 | 48 | - |
| Iberdrola, S.A. | - | - | 312 |
| Iberdrola Clientes, S.A. | - | - | 107 |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. | 2.705 | - | 702 |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. | 74 | 220 | - |
| Iberdrola Financiación, S.A.U. | - | - | 266 |
| Promociones La Malinche, S.A. DE C.V. | - | 13 | - |
| Camarate Golf, S.A. | - | 17 | - |
| Total | 2.789 | 582 | 1.387 |

| Miles de euros | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|
| | Ventas, Prestación de Servicios, Alquileres y otros gastos refacturados | Ingresos Financieros (Nota 21) | Compras y Gastos de explotación |
| Ejercicio 2020 | | | |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 11 | 107 | - |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 2 | 29 | - |
| Iberdrola, S.A. | - | - | 195 |
| I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. | - | - | 2 |
| Iberdrola Clientes, S.A. | - | - | 115 |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. | 2.616 | 23.533 | 693 |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. | 62 | 123 | - |
| Iberdrola Financiación, S.A.U. | - | - | 151 |
| Promociones La Malinche, S.A. DE C.V. | - | 197 | - |
| Curenergía Comercializado de Último Recurso, S.A.U | - | - | 2 |
| Camarate Golf, S.A. | - | 10 | - |
| Total | 2.691 | 23.999 | 1.158 |

Cg

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U.

El 30 de diciembre de 2010 Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. firmó un contrato de préstamo participativo y subordinado con Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U.. Este crédito, tras sucesivas novaciones que hacen variar tanto el vencimiento como el disponible queda fijado tras la última novación el 2 de enero de 2021 con las siguientes condiciones: vencimiento el 31 de diciembre de 2022, tipo al Euribor a 3 meses más 1,60 puntos porcentuales y límite de 1.000 miles de euros. El importe dispuesto a la fecha 31 de diciembre de 2021 es de 975 miles de euros y se encuentra provisionado en 958 miles de euros. (El importe dispuesto en 2020 fue de 975 miles de euros, provisionado en 960 miles de euros).

Por otra parte, el 1 de junio de 2017, las partes firmaron un contrato de Cuenta Corriente recíproca en euros, en virtud del cual se establecía un plazo de vencimiento de un año renovable tácitamente que devenga un interés del Euribor a 3 meses más 1,5590 puntos porcentuales para saldos acreedores y del Euribor a 3 meses para saldos deudores. En base a dicho vencimiento, la Sociedad ha registrado el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe "Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo" del activo corriente del balance adjunto a la mencionada fecha. A 31 de diciembre de 2021 el saldo deudor dispuesto asciende a 4.605 miles de euros. (En el ejercicio 2020 tenía un saldo deudor dispuesto de 4.737 miles de euros).

Iberdrola, S.A.

Por otra parte, la Sociedad dispone de financiación por parte de Iberdrola, S.A. instrumentada en una cuenta corriente a favor de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., la cual devenga un interés del Euribor a 3 meses más 1,5590 puntos porcentuales para saldos acreedores, y un interés del Euribor a 3 meses para saldos deudores. Si bien el vencimiento de la misma no está definido, cualquiera de las dos partes podría resolver el contrato con un preaviso mínimo de 15 días, por lo que la Sociedad ha registrado el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe "Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo" del activo corriente del balance adjunto a la mencionada fecha. A 31 de diciembre de 2021 el saldo deudor dispuesto asciende a 148.742 miles de euros (113.115 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha devengado ingresos financieros por esta financiación, (a 31 de diciembre de 2020 tampoco se devengaron intereses).

Adicionalmente a estas operaciones, Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. contrató con Iberdrola, S.A. un derivado intragrupo para la cobertura de los tipos de cambio de un préstamo entre la Sociedad Dominante y sus participadas Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. y Promociones La Malinche, S.A. de C.V. El impacto que la operación de cobertura ha tenido en 2021 en los estados financieros de la sociedad ha sido un gasto financiero por importe de 849 miles de euros, y unas diferencias de cambio positivas de 778 miles de euros, (en el ejercicio 2020 el impacto que tuvo la operación de cobertura fue de un ingreso financiero por importe de 791 miles de euros, y unas diferencias de cambio negativas de 983 miles de euros).

Los servicios corporativos prestados por Iberdrola, S.A. a la Sociedad durante el ejercicio 2021 ascendieron al importe de 294 miles de euros (179 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Iberdrola Financiación, S.A.U.

Los servicios corporativos prestados por Iberdrola Financiación, S.A.U. a la Sociedad durante el ejercicio 2021 ascendieron al importe de 266 miles de euros (151 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Iberdrola Inmobiliaria Real Estate Investments, EOOD

Con fecha 12 de diciembre de 2007, Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. firmó con su filial búlgara un contrato de préstamo con un límite de 23.000 miles de euros y vencimiento 11 de diciembre de 2008. Este crédito, tras sucesivas novaciones que hacen variar tanto el vencimiento como el disponible y el margen aplicable queda fijado tras la última novación el 2 de enero de 2021 con las siguientes condiciones: vencimiento el 31 de diciembre de 2022, tipo al Euribor a 3 meses más 2,3500 puntos porcentuales y límite de 23.000 miles de euros. El importe dispuesto a la fecha 31 de diciembre de 2021 es de 15.441 miles de euros, (en 2020 el importe dispuesto era de 14.859 miles de euros).

Durante el ejercicio 2021 el crédito se ha reclasificado en el epígrafe del Balance “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo”.

Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. (antes Iberdrola Inmobiliaria Catalunya, S.A.U.)

Con fecha 28 de diciembre de 2010, la Sociedad suscribió un Contrato de Cuenta Corriente en euros con un límite máximo a establecer anualmente por la misma Iberdrola Inmobiliaria S.A. , con plazo inicial de un año renovable tácitamente (como así ha sucedido). El tipo de interés que devenga para 2021, es Euribor a tres meses más 1,5590 puntos porcentuales para saldos acreedores (1,0053 puntos porcentuales en 2020) y Euribor a tres meses para saldos deudores (Euribor a tres meses para saldos deudores en 2020). A 31 de diciembre de 2021 el importe registrado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” es de 151.660 miles de euros, (112.441 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

Durante el ejercicio 2021 no se han devengado gastos financieros devengados por esta financiación, (tampoco se devengaron gastos financieros en el ejercicio 2020).

Promociones La Malinche, S.A. de C.V.

Tras la adquisición del 50% de las acciones de esta sociedad mexicana por parte de la Sociedad, mediante un contrato concedido a dicha compañía, y tras las últimas novaciones, las condiciones del crédito quedan fijadas de la siguiente forma: vencimiento 31 de marzo de 2021, límite 6.625 miles de dólares USA y tipo de interés del Libor 1 año más 1,8743 %. Promociones La Malinche, S.A. de C.V. Con fecha 27 de abril de 2021 se celebró una Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la que se acordó entre otras resoluciones, la capitalización de los préstamos otorgados por los accionistas y los correspondientes intereses devengados por los mismos, como consecuencia de dicho acuerdo



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

la Sociedad incremento su participación en Promociones La Malinche, S.A. de C.C. por importe 5.387 miles de euros, resultando su participación en el importe de 11.091 miles de euros, (el saldo dispuesto del crédito era de 5.217 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

En diciembre de 2016, Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. contrató con una entidad financiera un derivado para la cobertura de los tipos de cambio de esta operación. Con fecha 31 de marzo de 2021 se realizó la liquidación de este producto financiero por un importe de 317 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020 el importe de este producto recogía un importe de 526 miles de euros.

Con fecha 30 de junio de 2021 la Sociedad firmó un contrato de crédito con Promociones La Malinche, S.A. de C.V., sujeto a las siguientes condiciones: importe nominal de 100 miles de dólares USD, vencimiento 30 de junio de 2024, el tipo de interés nominal aplicable será el resultado de añadir al Libor a 6 meses un diferencial del 1,69%. El importe dispuesto a la fecha 31 de diciembre de 2021 es de 88 miles de euros.

En agosto de 2021, la Sociedad contrató con una entidad financiera un derivado para la cobertura de los tipos de cambio de esta operación. Este derivado cubre los futuros flujos de dólares por un préstamo inter-compañía concedido por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., a Promociones la Malinche, S.A. de C.V. en junio de 2021 y con vencimiento en junio de 2024. El valor de dicho derivado al 31 de diciembre de 2021 era 4 miles de euros.

Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V.

Con fecha 30 de mayo de 2007 Iberdrola, S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. firmaron un contrato de préstamo, el importe del cual, tras sucesivas novaciones, quedó fijado en 3.096 miles de dólares USD y vencimiento 31 de diciembre de 2016.

Con fecha 18 de diciembre de 2014, se produjo una novación del contrato de préstamo en virtud del cual Iberdrola, S.A. cede su posición de "prestamista" a Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. ante Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. como "prestatario".

Tras la última novación el 20 de diciembre de 2021, quedaron fijadas las siguientes condiciones: vencimiento el 31 de diciembre de 2022, tipo al Libor a 3 meses más un margen de 2,53 % y límite de 17.170 miles de dólares USD. El importe dispuesto a la fecha 31 de diciembre de 2021 es de 10.444 miles de euros, (5.091 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

En diciembre de 2021, la Sociedad contrató con una entidad financiera la cobertura de los tipos de cambio de esta operación. Este derivado cubre los futuros flujos de dólares por un préstamo inter-compañía concedido por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., a Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V.. El valor de dicho derivado al 31 de diciembre de 2021 es de 368 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo" del pasivo corriente, y con vencimiento en 2022, (en 2020 el derivado tenía un valor de 407 miles de euros y con un vencimiento en 2021).



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Camarate Golf, S.A.

Con fecha 1 de febrero de 2020 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con Camarate Golf, S.A., sujeto a las siguientes condiciones: importe nominal de 1.000 miles de euros, vencimiento 31 de enero de 2022, tipo de interés Euribor más el margen aplicable del 4%. El importe dispuesto a la fecha 31 de diciembre de 2021 es de 500 miles de euros, (a 31 de diciembre de 2020 el saldo dispuesto era de 500 miles de euros).

Los ingresos por prestación de servicios a las sociedades Iberdrola Inmobiliaria de Patrimonio, S.A.U., Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V., e Iberdrola Inmobiliaria Real Estate Investments, que están registrados en el mismo epígrafe se corresponden con los servicios corporativos, servicios de supervisión de la construcción, dirección facultativa y apoyo técnico a las obras, servicios comerciales y de postventa y los servicios de comunicación y marketing, así como servicios de supervisión y gestión del patrimonio arrendado, que la Sociedad presta a sus sociedades participadas y que es realizado por personal de la Sociedad.

Los gastos con Iberdrola Clientes, S.A.U. y con I-De Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., se corresponden con determinados gastos de energía eléctrica.

25. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

La Sociedad, en el ejercicio de su actividad promotora habitual, tiene en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se ha incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

La Sociedad no estima que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto. Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

Asimismo la Sociedad no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero que pudieran ser derivados de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

26. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el mes de enero de 2022 se ha materializado la compraventa correspondiente al solar ubicado en el término municipal de Polinya (Barcelona) (véase Nota 11.b), dicha venta no ha supuesto ninguna importante desviación respecto a las valoraciones de los valoradores externos.

27. HONORARIOS POR SERVICIOS PRESTADOS POR LOS AUDITORES DE CUENTAS

El detalle de los honorarios por servicios prestados por los auditores durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Servicio de auditoría de cuentas | 128 | 124 |
| Total | 128 | 124 |

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.
Informe de gestión

Ejercicio 2021

1. Evolución de los negocios del ejercicio 2021 y evolución previsible en el 2022.

El objeto de este informe es el de exponer de una forma sintética la evolución de la actividad de la Sociedad Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U durante el año 2021, aportando los datos que puedan facilitar el análisis de su situación actual y su previsible evolución.

A 31 de diciembre de 2021, el número de promociones residenciales y terciarias en comercialización y gestión ascendió a 5. Dichas promociones comprendían 190 inmuebles y una edificabilidad de 25.040 m².

El volumen de operaciones del ejercicio 2021 asciende a 28.870 miles de euros, de los cuales el 9% se corresponde con prestación de servicios, el 1% con los arrendamientos de inmuebles y el 90% se corresponde con la venta de promociones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha llevado a cabo inversiones en suelo que asciende a 8.428 miles de euros, inversiones realizadas en obras de promoción y edificación 5.228 miles de euros, e inversiones inmobiliarias 50 miles de euros.

En el ejercicio 2021 Iberdrola Inmobiliaria S.A.U. ha alcanzado una cifra de activos de 1.559.448 miles de euros, con un resultado negativo antes y después de impuestos de 6.593 y 3.838 miles de euros respectivamente. Así mismo la plantilla media del ejercicio 2021 es de 67 personas.

En el ejercicio 2022 la Sociedad tiene previsto finalizar la entrega de los inmuebles terminados en ejercicios anteriores así como las previstas en el plan estratégico del citado ejercicio y se prevé que asciendan a 39 con un volumen de venta de 12.419 miles de euros.

Efectos COVID-19:

Los efectos de la pandemia del COVID-19 no han seguido teniendo consecuencias en las operaciones y los resultados de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U durante el ejercicio 2021. Pues tanto en el EBITDA como en el EBIT como en el Resultado después de impuestos no ha existido impacto alguno.

2. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 y 2020 ha sido:

| Número de días | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Periodo medio de pago a proveedores | 50 | 47 |
| Ratio de operaciones pagadas | 50 | 47 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago. | 49 | 48 |
| Miles de euros | 2021 | 2020 |
| Total pagos realizados | 15.743 | 26.048 |
| Total pagos pendientes | 788 | 2.357 |

3. Acciones propias en cartera

La Sociedad no dispone de acciones propias en cartera, ni se han realizado operaciones de estas características durante el ejercicio 2021.

4. Investigación y desarrollo

La sociedad, siguiendo con la política marcada, está profundizando en la implantación de nuevas técnicas ligadas a la evolución de las viviendas del futuro, en áreas como la domótica. Se están iniciando también procesos de investigación y desarrollo ligados a la aplicación en el futuro de nuevas técnicas relacionadas con el ahorro energético y respecto al medio ambiente en la edificación.

5. Hechos posteriores al cierre

Durante el mes de enero de 2022 se ha materializado la compraventa correspondiente al solar ubicado en el término municipal de Polinya (Barcelona) (véase Nota 11.b), dicha venta no ha supuesto ninguna importante desviación respecto a las valoraciones de los valoradores externos.

DILIGENCIA DE FIRMAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado 1 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U. en sesión celebrada el 17 de febrero de 2022 en el domicilio social, ha formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al Ejercicio 2021, todo ello extendido e identificado en la forma que seguidamente se indica:

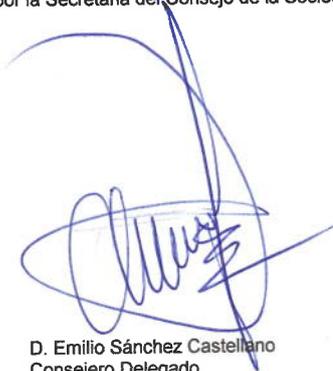
- El Índice figura transcrito en un (1) folio de papel común.
- El Balance de Situación figura transcrito en un (1) folio de papel común
- La Cuenta de Pérdidas y Ganancias figura transcrita en un (1) folio de papel común.
- El Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto y el de ingresos y gastos reconocidos figuran transcritos en dos (2) folios de papel común.
- El Estado de Flujos de Efectivo figura transcrito en un folio (1) de papel común.
- La Memoria figura transcrita en setenta y nueve (79) folios de papel común.
- El Informe de Gestión figura transcrito en dos (2) folios de papel común.
- La declaración medio ambiental figura transcrita en un (1) folio de papel común.
- La diligencia de firmas figura transcrita en un (1) folio de papel común.
- La Certificación de las Cuentas Anuales figura transcrita en un (1) folio de papel común.

Asimismo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado 2 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, todos y cada uno de los citados diez documentos han sido firmados de su puño y letra por la totalidad de los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción del presente folio de papel común que sirve de diligencia de firmas, si bien está visado de su puño y letra y a efectos de identificación por la Secretaria del Consejo de la Sociedad.

Madrid, 17 de febrero de 2022.



D. José Sainz Armada
Presidente



D. Emilio Sánchez Castellano
Consejero Delegado



D. Javier Pastor Zuazaga
Consejero

Y para que así conste, sirva la presente de diligencia de firmas,



D.ª Cristina González-Alemán Calleja
Secretaria Consejera

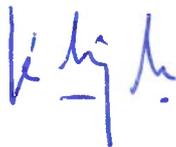
**DECLARACION NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACION
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES.**

Identificación de la Sociedad: Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.

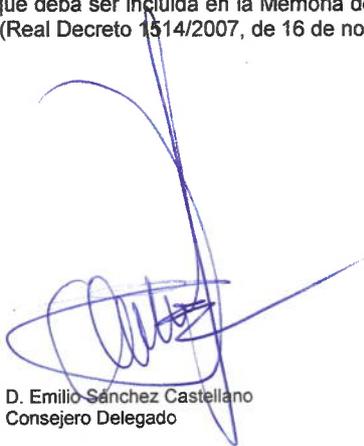
NIF: A-79850574

Los abajo firmantes, como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad de la misma correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2021, NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

Madrid, 17 de febrero de 2022.



D. José Sainz Armada
Presidente



D. Emilio Sánchez Castellano
Consejero Delegado



D. Javier Pastor Zuazaga
Consejero

Y para que así conste, sirva la presente de diligencia de firmas,



Dª. Cristina González-Alemán Calleja
Secretaria Consejera



IBERDROLA
Inmobiliaria

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

D^a.Cristina González-Alemán Calleja, Secretaria Consejera del Consejo de Administración de IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

CERTIFICA:

Que las anteriores firmas de los Administradores de la Sociedad han sido estampadas en su presencia; que el presente documento comprende las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la Propuesta de Aplicación del Resultado correspondientes al ejercicio 2021 y la Declaración Negativa de información medioambiental en las cuentas anuales, documentación que ha sido formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad en reunión celebrada con esta fecha y, por lo tanto, dentro del plazo previsto en el artículo 253 apartado 1 de la Ley de Sociedades de Capital; y que se encuentran extendidas en 90 folios de papel común, escritos en una sola cara, todos ellos con mi rúbrica.

Madrid, 17 de febrero de 2022

D^a. Cristina González-Alemán Calleja
Secretaria Consejera



Informe de Auditoría de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.

(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.
correspondientes al ejercicio finalizado el
31.12.2022)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista Único de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las existencias

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en existencias de naturaleza inmobiliaria para su venta en el curso ordinario de su actividad. La Sociedad somete dichos activos a una prueba de deterioro de valor anual y para determinar el valor neto de realización de las existencias recurre a tasaciones o valoraciones realizadas por expertos independientes. El proceso de valoración de estos activos a estos efectos se ha considerado aspecto más relevante en la medida en que las técnicas de valoración utilizadas requieren a menudo el ejercicio de juicio y el uso de asunciones y estimaciones.

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 existencias de naturaleza inmobiliaria, así como para una muestra de activos, la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas dicho proceso para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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



Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Igor Zugaza Santamaria
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.601
3 de marzo de 2023



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 03/23/00151

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



Informe financiero anual

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.(Sociedad Unipersonal) / Ejercicio 2022

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

g

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en Miles de Euros)

ÍNDICE

| | Página |
|---|--------|
| Estados financieros individuales | |
| Balance | |
| Cuenta de pérdidas y ganancias | |
| Estado de ingresos y gastos reconocidos | |
| Estado total de cambios en el patrimonio neto | |
| Estado de flujos de efectivo | |
| Memoria | |
| 1. Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del grupo | 1 |
| 2. Bases de presentación | 2 |
| 3. Normas de registro y valoración | 7 |
| 4. Política y Gestión de Riesgos | 27 |
| 5. Inmovilizado intangible | 32 |
| 6. Inmovilizado material | 33 |
| 7. Inversiones inmobiliarias | 34 |
| 8. Análisis de instrumentos financieros | 38 |
| 9. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y créditos concedidos a empresas del grupo | 41 |
| 10. Activos financieros | 46 |
| 11. Existencias | 49 |
| 12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 54 |
| 13. Capital y prima de emisión | 55 |
| 14. Reservas y resultados de ejercicios anteriores | 55 |
| 15. Distribución (en caso de beneficios)/Aplicación (en caso de pérdidas) de Resultados | 56 |
| 16. Débitos y partidas a pagar | 57 |
| 17. Provisiones, garantías y pasivos contingentes | 58 |
| 18. Impuestos diferidos y Administraciones Públicas | 60 |
| 19. Ingresos y gastos | 61 |
| 20. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal | 64 |
| 21. Resultado financiero | 67 |
| 22. Compromisos | 68 |
| 23. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección | 68 |
| 24. Otras operaciones con partes vinculadas. | 70 |
| 25. Información sobre medioambiente | 75 |
| 26. Hechos posteriores al cierre | 75 |
| 27. Honorarios de auditores de cuentas | 76 |
| Informe de gestión | |
| Informe de gestión del ejercicio 2022 | |

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en Miles de Euros)

| ACTIVO | Nota | 2022 | 2021 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 630.154 | 614.504 |
| Inmovilizado intangible | 5 | 143 | 166 |
| Inmovilizado material | 6 | 472 | 477 |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | 13.557 | 12.294 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 9 | 606.621 | 589.237 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 8 y 10 | 429 | 245 |
| Activos por impuesto diferido | 18 | 8.932 | 12.085 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 880.137 | 944.944 |
| Existencias | 11 | 755.357 | 761.847 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 8 | 1.149 | 1.114 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 18 | 80 | 56 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 8,9,10 y 24 | 122.965 | 180.014 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 10 | 49 | 1.908 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 10 y 12 | 537 | 5 |
| TOTAL ACTIVO | | 1.510.291 | 1.559.448 |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 2022 | 2021 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| PATRIMONIO NETO | | 1.378.515 | 1.385.362 |
| Fondos propios | | 1.378.515 | 1.385.362 |
| Capital | 13 | 725.184 | 725.184 |
| Prima de emisión | 13 | 521.630 | 551.630 |
| Reservas | 14 | 198.554 | 198.554 |
| Resultados de ejercicios anteriores | 14 | (90.006) | (86.168) |
| Resultado del ejercicio | 15 | 23.153 | (3.838) |
| PASIVO NO CORRIENTE | | 4.136 | 2.973 |
| Deudas a largo plazo | 8 y 16 | 1.778 | 615 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 8 y 16 | 2.358 | 2.358 |
| PASIVO CORRIENTE | | 127.640 | 171.113 |
| Provisiones a corto plazo | 17 | 3.182 | 8.470 |
| Deudas a corto plazo | 8 y 16 | 1.324 | 368 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 8, 16 y 24 | 114.209 | 151.660 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 8 y 16 | 8.163 | 8.791 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 18 | 762 | 1.824 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 1.510.291 | 1.559.448 |

Las Notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance a 31 de diciembre de 2022.

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en Miles de Euros)

| | Nota | 2022 | 2021 |
|--|---------|----------------|----------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 19 | 16.567 | 28.870 |
| Variación de existencias de edificios terminados y en curso | 19 | 9.134 | (51.898) |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | 7,11,19 | 1.481 | 384 |
| Aprovisionamientos | 19 | (17.968) | 32.375 |
| Otros ingresos de explotación | | 116 | 34 |
| Gastos de personal | 19 | (7.547) | (7.974) |
| Otros gastos de explotación | 19 | (5.383) | (8.572) |
| Amortización del inmovilizado | 5,6,7 | (432) | (380) |
| Excesos de provisiones | | 112 | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | 7 y 19 | 317 | 105 |
| | | (3.603) | (7.056) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | | |
| Ingresos financieros | 21 | 24.771 | 584 |
| Gastos financieros | 21 | (452) | (10) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | 21 | (921) | (849) |
| Diferencias de cambio | 21 | 923 | 778 |
| Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros | 21 | 1.831 | (40) |
| | 21 | 26.152 | 463 |
| RESULTADO FINANCIERO | | | |
| | | 22.549 | (6.593) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | | |
| Impuestos sobre beneficios | 20 | 604 | 2.755 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| | | 23.153 | (3.838) |
| OPERACIONES INTERRUMPIDAS | | | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | | |
| | | 23.153 | (3.838) |

Las Notas descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (Expresado en Miles de Euros)

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|-------------|---------------|----------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | | 23.153 | (3.838) |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | | 23.153 | (3.838) |

Las Notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

B) Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Miles de Euros)

| | Capital Escriturado | Prima de emisión | Reservas | Resultado ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Total |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------|------------------|
| Saldo inicio del año 2021 | 725.184 | 581.630 | 198.554 | (57.945) | (28.223) | 1.419.200 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | (3.838) | (3.838) |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (28.223) | 28.223 | - |
| Dividendos | - | (30.000) | - | - | - | (30.000) |
| Saldo final del año 2021 | 725.184 | 551.630 | 198.554 | (86.168) | (3.838) | 1.385.362 |
| Saldo inicio del año 2021 | 725.184 | 551.630 | 198.554 | (86.168) | (3.838) | 1.385.362 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | 23.153 | 23.153 |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (3.838) | 3.838 | - |
| Dividendos | - | (30.000) | - | - | - | (30.000) |
| Saldo final del año 2022 | 725.184 | 521.630 | 198.554 | (90.006) | 23.153 | 1.378.515 |

Las Notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en miles de euros)

| | Notas | 2022 | 2021 |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 22.549 | (6.593) |
| Ajustes del resultado | | (31.393) | (536) |
| Amortización del inmovilizado (+) | 5,6 y 7 | 432 | 380 |
| Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | 7,9 y 11 | (3.774) | (956) |
| Variación de provisiones (+/-) | 17 | (3.495) | 804 |
| Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) | | 28 | (20) |
| Ingresos financieros (-) | 21 | (24.771) | (584) |
| Gastos financieros (+) | 21 | 452 | 10 |
| Diferencias de cambio (+/-) | 21 | (923) | (778) |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-) | 21 | 921 | 849 |
| Otros ingresos y gastos (-/+) | | (263) | (241) |
| Cambios en el capital corriente | | 65.714 | 5.333 |
| (Incremento)/Decremento en Existencias | 11 | 6.490 | 8.281 |
| (Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar | 10 y 18 b) | (59) | 3 |
| (Incremento)/Decremento en Otros activos corrientes | 10 | 58.849 | (345) |
| Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar | 16 | (628) | (3.135) |
| Incremento/(Decremento) en Otros pasivos corrientes | | 1.062 | 167 |
| Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | | | 362 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 27.237 | 889 |
| Pagos de intereses (-) | 21 | (469) | (10) |
| Cobros de dividendos (+) | 21 | 23.234 | - |
| Cobros de intereses (+) | 21 | 715 | 450 |
| Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) | | 3.757 | 449 |
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 84.107 | (907) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Pagos por inversiones (-) | | (25.043) | (41.265) |
| Empresas del grupo y asociadas | | (24.590) | (41.013) |
| Inmovilizado intangible | 5 | (49) | (80) |
| Inmovilizado material | 6 | (134) | (116) |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | (60) | (50) |
| Créditos largo plazo empresas del grupo | | (210) | (6) |
| Cobros por desinversiones (+). | | 6.883 | 30.571 |
| Empresas del grupo y asociadas | 24 | 6.766 | 30.000 |
| Inmovilizado material | 6 | - | 4 |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | 91 | 554 |
| Otros activos financieros | | 26 | 13 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | (18.160) | (10.694) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | (35.415) | 39.536 |
| Emisión | | 2.056 | 39.605 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) | | | 39.219 |
| Otras deudas (+) | | 2.056 | 386 |
| Devolución y amortización de | | (37.471) | (69) |
| Deudas con entidades de crédito (-) | | | (62) |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) | | (37.451) | - |
| Otras deudas (-) | | (20) | (7) |
| Pagos por dividendos y remunerac. de otros inst. de patrimonio | | (30.000) | (30.000) |
| Dividendos (-) | | (30.000) | (30.000) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | (65.415) | 9.536 |
| AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | 532 | (2.065) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 5 | 2.070 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 12 | 537 | 5 |

Las Notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. NATURALEZA, ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. se constituyó en Madrid el día 4 de enero de 1991 como sociedad anónima y tiene su domicilio social en la calle de Alcalá, nº 265 de Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en la promoción y/o construcción, por cuenta propia o de terceros de toda clase de urbanizaciones, obras públicas o privadas, edificaciones o inmuebles, ya sean éstos destinados a viviendas, locales comerciales o a ambas cosas a la vez; su explotación en forma de arriendo, cesión de uso o venta por parcelas, edificios, pisos o plantas, o como cuerpos ciertos; la adquisición y venta de toda clase de edificaciones, terrenos y solares; su ordenación, urbanización o parcelación, así como la redacción de Planes Generales o Parciales, Proyectos de Urbanización y estudios técnicos de todo tipo y su ejecución por cuenta propia o de terceros o con la Administración; la fabricación, transformación y comercialización de toda clase de materiales y elementos de la construcción o para la construcción; la tenencia, disfrute y administración de valores mobiliarios incluidos en su patrimonio.

Todas las actividades que integran el objeto social descrito en el apartado anterior podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, pudiendo llevarse a cabo bien directamente de forma total o parcial por la Sociedad, o bien mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. tiene la condición de unipersonal y como tal figura inscrita en el Registro Mercantil. En este sentido, el 23 de abril de 2015 el hasta entonces accionista único Iberdrola, S.A. aportó a los fondos propios de la mercantil Iberdrola Participaciones, S.A. la totalidad de las acciones de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. que poseía. Por tanto, y desde esa fecha, el accionista único de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. pasó a ser Iberdrola Participaciones, S.A.

Durante el ejercicio 2015 se llevó a cabo determinado proyecto de segregación en virtud del cual se transmitió a favor de la sociedad beneficiaria Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U., en bloque y mediante sucesión universal, una rama de actividad de la sociedad segregada Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., que conformaba la unidad económica consistente en la explotación de inmuebles de arrendamiento. La escritura de escisión se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 05 de marzo 2015, y tuvo efectos contables desde la fecha 01 de enero de 2015.

La Sociedad participa como dominante en el capital de determinadas sociedades (Nota 9). El balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo, correspondiente a los ejercicios terminados en dichas fechas están referidos a la Sociedad individualmente considerada.

De acuerdo con el artículo 43, apartado 2 del Código de Comercio, la Sociedad se encuentra dispensada de formular cuentas anuales consolidadas por razón de Subgrupo mayor residente en España, Iberdrola S.A.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad está integrada en el Grupo IBERDROLA, a través de su sociedad dominante directa, IBERDROLA PARTICIPACIONES, S.A. con domicilio social en Bilbao, plaza Euskadi nº 5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Comercio, la Sociedad está exenta de la obligación de formular Cuentas anuales consolidadas, al cumplirse los requisitos previstos en el mencionado artículo. Las Cuentas anuales consolidadas del Grupo IBERDROLA del ejercicio 2022 una vez formuladas serán depositadas en el Registro Mercantil de Bizkaia, junto con el correspondiente informe de auditoría en los plazos establecidos legalmente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Normativa contable aplicada

Las Cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y en 2021 por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Los principios contables y métodos de valoración utilizados en la elaboración de las Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2022 coinciden en su totalidad con los utilizados en la elaboración de las Cuentas anuales de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., correspondientes al ejercicio 2021.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables presentes

En las cuentas anuales de la Sociedad se han utilizado estimaciones de valor realizadas por expertos independientes cualificados a tal efecto (punto b.1 siguiente), basados en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales. Asimismo, la Alta Dirección de la sociedad ha realizado estimaciones (véase puntos b.2 a b.5 siguientes).

Principalmente, las estimaciones con efecto significativo en estas cuentas anuales se refieren a:

b.1) Para la determinación del valor razonable y del valor neto realizable de los activos inmobiliarios de la Sociedad, se han encargado informes de valoración a fecha 31 de diciembre de 2022 y 2021 a Knight Frank España, S.A., como Sociedad de reconocida solvencia en el sector de valoraciones.

El valorador ha confirmado, con fecha 31 de diciembre de 2022 y 2021, que está en posesión de la titulación y capacidad técnica requerida para la realización de los informes de valoración y que goza de independencia respecto a la Sociedad, al no existir ninguna vinculación laboral, financiera, patrimonial o de consanguinidad; y suponiendo la facturación a la Sociedad y sus sociedades dependientes menos del 5% del total de los ingresos de la sociedad tasadora.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El informe recibido del experto independiente reseña que ha sido elaborado a efectos internos de la Sociedad y sus sociedades dependientes para la elaboración de sus Estados Financieros y que cada uno de los activos ha sido valorado de forma individual, no como una cartera de propiedades. Para la determinación del valor razonable y del valor neto realizable se consideran los valores de referencia de las valoraciones realizadas por Knight Frank España, S.A. de acuerdo con las Estándares de Valoración publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, en su edición de Enero de 2014 y se confirma en la edición de 2020.

En todos los casos, la valoración se ha realizado de acuerdo con la calificación urbanística de los activos inmobiliarios a la fecha de estas cuentas anuales.

b.1.a) Determinación del valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 7):

De forma general, las propiedades han sido valoradas bajo la hipótesis de “valor de mercado” que se define como: *“Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.”*

Las metodologías aplicadas para el cálculo del valor de mercado han sido el descuento de flujos de caja, la capitalización de rentas y el método de comparación, contrastado en la medida de lo posible con transacciones comparables para reflejar la realidad del mercado y los precios a los que actualmente se están cerrando las operaciones de activos de similares características a los de referencia.

El descuento de flujos de efectivo se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la inversión inmobiliaria durante un periodo de tiempo y considera un valor residual de la misma al final del periodo. Los flujos se descuentan a una tasa interna de retorno que refleja el riesgo urbanístico, de construcción y comercial del activo.

Las variables e hipótesis clave del método de descuento de flujos de efectivo son:

- Ingresos netos que generará la propiedad durante un periodo determinado de tiempo, teniendo en cuenta la situación contractual inicial, evolución de inquilinos y renta esperada, costes de comercialización, gastos de desinversión (porcentaje variable en función del precio de venta), etc.
- Tasa de descuento o tasa interna de retorno objetivo ajustada para reflejar el riesgo que entraña la inversión en función de la localización, ocupación, calidad del inquilino, antigüedad del inmueble, etc.
- Rentabilidad de la salida, que consiste en la estimación del valor de salida (venta) de la propiedad, aplicando una rentabilidad estimada a dicha fecha para el cierre de la transacción y considerando los criterios de obsolescencia, liquidez e incertidumbre de mercado.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Para inmuebles en renta que no recojan un número de variables tan amplio y se trate de inmuebles arrendados por un período de tiempo largo, aproximadamente 10 años en adelante, y a un solo inquilino, se suele aplicar el Método de Capitalización de Rentas. Este método consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta contractual actual a través de una tasa de capitalización, que inherentemente contempla los riesgos e incertidumbres que se pueden dar en el mercado.

Este análisis ha sido realizado para todas las inversiones inmobiliarias con un valor de mercado superior a un millón de euros. La suma del valor de mercado para el que sí ha realizado análisis de sensibilidad que asciende a 12.485 miles de euros (12.661 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), supone una cobertura del 92,38 % del total de la cartera de patrimonios en alquiler (96,34 % a 31 de diciembre de 2021), (ver impactos cuantificados en nota 7).

b.1.b) Determinación del valor neto realizable de las existencias (véase Nota 11):

La determinación del valor de mercado de las existencias se ha basado en el Método Residual (dinámico para suelos en desarrollo y estático para suelos urbanos y obras en curso), el cual requiere deducir los costes de la promoción propuesta del valor total de la promoción añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. Las variables claves del "Método Residual" son:

- Ingresos previstos, que consiste en el precio estimado al que se podrán vender cada una de las unidades de la promoción de acuerdo un ritmo de ventas según las estimaciones de los expertos independientes.
- Costes previstos de la promoción, que recogen todos los desembolsos a realizar por parte del promotor que desarrolla la obra en función de la tipología (ejemplo: vivienda protegida frente a vivienda libre unifamiliar) y calidad de construcción. Incorpora además del coste de obra, los costes de proyectos y licencias (10%-12% sobre proyecto de ejecución material), jurídicos (1%-1,5% sobre proyecto de ejecución material), marketing y comercialización (2%-4% sobre ingresos) y contingencias no previstas (3%).
- Tiempo de desarrollo: el tiempo necesario para las distintas fases de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como el período de construcción y comercialización previsto.
- Beneficio del promotor considerado en cada activo, el cual varía dependiendo del estado urbanístico del suelo, tamaño de la promoción y, complejidad de la misma, variando entre un 10% y un 45% sobre costes.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

En el caso de suelos con licencia, obras en curso y unidades pendientes de venta, el test de deterioro anual se ha calculado en base al valor neto de realización definido como “Precio de venta esperado de un activo en el curso normal de la explotación, menos los costes estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta”. Por tanto, la diferencia principal respecto de los suelos sin licencia, es el beneficio del promotor, que en este caso es menor debido al avance de la obra y la eliminación de incertidumbres y riesgos por aproximarse cada vez más a un producto terminado.

Además de la valoración anual, el experto independiente ha sido contratado por la Compañía en 2022 para la realización de un análisis de sensibilidad que estime qué variaciones se producirían en el valor de mercado ante cambios en el beneficio exigido a cada uno de los proyectos. En este contexto, el experto independiente ha aplicado a la variable clave definida “beneficio promotor” incrementos y reducciones del +/-10% y +/-15%, generado por tanto un rango de valor por encima y por debajo de la referencia de mercado, manteniendo inalteradas el resto de variables.

Este análisis ha sido realizado para todos los terrenos y solares sin licencia de obra con un valor de mercado superior a un millón de euros, y que no han sido objeto previamente de una corrección significativa de valor tras un proceso de desclasificación urbanística, adicionalmente también se excluirá del análisis los activos para los que se venía calculando el Valor Neto de Realización en el curso normal de la valoración anual, es decir, los clasificados como Stock, Obra en curso y suelos con licencia residenciales. A 31 de diciembre de 2022 la suma del valor de mercado para que el que sí ha realizado análisis de sensibilidad ha sido 829.265 miles de euros (853.910 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) supone una cobertura del 98,39% del total de la cartera de terrenos (98,37% a 31 de diciembre de 2021) (ver impactos cuantificados en nota 11).

Adicionalmente, la Compañía en 2022 encargó la realización de un análisis de sensibilidad que estime qué variaciones se producirían en el valor de mercado ante cambios en los plazos de pre-construcción para cada uno de los proyectos. En este contexto, el experto independiente ha aplicado a la variable clave definida “plazos de pre-construcción” incrementos y reducciones del +/-20% y +/-40%, generado por tanto un rango de valor por encima y por debajo de la referencia de mercado, manteniendo inalteradas el resto de variables.

Este análisis ha sido realizado para aquellos suelos con tramitación urbanística pendiente en los plazos de gestión urbanística de aquellos que requieren estos trámites para ser finalistas.

A 31 de diciembre de 2022 la suma del valor de mercado para que el que sí ha realizado análisis de sensibilidad ha sido 467.275 miles de euros (502.235 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (ver impactos cuantificados en nota 11).



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

b.2) La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 3.3, 3.4 y 3.5):

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su inmovilizado material, activos intangibles e inversiones inmobiliarias. Esta estimación se basa en los ciclos de vida previstos de los mismos. En todo caso, las estimaciones están basadas en las recomendaciones de técnicos expertos. No obstante, dichas estimaciones podrían cambiar, por lo que la Dirección incrementará el cargo por depreciación cuando las vidas útiles sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente o amortizará o eliminará activos obsoletos técnicamente o no estratégicos que se hayan abandonado o vendido.

b.3) Determinación del importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 3.8).

b.4) Recuperación de los activos por impuestos diferidos: la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados de la Sociedad previstos en su plan de negocio.

b.5) El importe de determinadas provisiones (Nota 17), valores recuperables de inversiones en el patrimonio de otras empresas (Nota 10.b), valoración de las acciones y obligaciones convertibles de la SAREB (Notas 10.b) cuya venta se produjo durante el ejercicio 2022.

A pesar de que estas estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios.

El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registrarán de forma prospectiva.

c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 24 de mayo de 2022.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

e) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a su aprobación por su Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2022 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

3.1. Transacciones en moneda extranjera

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas. Los activos no monetarios son valorados a coste histórico, y se han convertido aplicando el tipo de cambio en la fecha en la que tuvieron lugar la transacción.

3.2 Capitalización de gastos financieros

La sociedad incluye en el coste de inversiones inmobiliarias y existencias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El procedimiento utilizado por la Sociedad para determinar el importe de los gastos financieros susceptibles de activación consiste en lo siguiente:

- En la medida en que los fondos se hayan tomado prestados específicamente con el propósito de obtener un activo cualificado, el importe de los gastos financieros susceptibles de capitalización en ese activo se determina según los costes reales incurridos por tales préstamos durante el ejercicio.
- En la medida en que los fondos procedan de préstamos genéricos, usados para obtener el activo cualificado, el importe de los gastos financieros susceptibles de ser capitalizados es determinado aplicando un tipo de capitalización a la inversión efectuada en dicho activo. El tipo de capitalización es la media ponderada de los gastos financieros aplicables a los préstamos recibidos por la Sociedad, que han estado vigentes en el ejercicio y son diferentes de los específicamente acordados para financiar el activo. El importe de los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio no debe exceder del total de gastos financieros en que se ha incurrido durante ese mismo ejercicio.

No obstante la capitalización de intereses es suspendida durante los periodos en los que se interrumpe el desarrollo de actividades, si estos se extienden de manera significativa en el tiempo, salvo que el retraso temporal sea necesario para poner el activo en condiciones de funcionamiento o para la venta.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha capitalizado gastos financieros.

3.3 Inmovilizado intangible

Los activos incluidos en el inmovilizado intangible figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción, siguiendo los mismos principios que los establecidos en la determinación del coste de producción de las existencias. La capitalización del coste de producción se realiza a través del epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El inmovilizado intangible se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

(i) Propiedad Industrial

La propiedad industrial tiene una vida útil definida y se registra a coste menos amortización acumulada y correcciones por deterioro del valor reconocidas.

(ii) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(iii) Vida útil y amortizaciones

La amortización de los inmovilizados intangibles se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil mediante la aplicación de los siguientes criterios:

| | Método de amortización | Años de vida útil estimada |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Propiedad industrial | Lineal | 5 años |
| Aplicaciones informáticas | Lineal | 4 años |

(iv) Deterioro del valor del inmovilizado

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 3.6 (deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación).

3.4 Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y se espera utilizar durante más de un ejercicio.

(i) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción, siguiendo los mismos principios que los establecidos en la determinación del coste de producción de las existencias.

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1996 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad, dichas actualizaciones resultaban comparables en el momento de realizarlas, bien al valor razonable o al coste ajustado para reflejar cambios en los precios.

(ii) Amortización

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual. En este sentido, se entiende que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad amortiza los elementos registrados como “Inmovilizado material” entre los años de vida útil estimada que se indican a continuación:

| | Método de amortización | Años de vida útil estimada |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| Edificios y Construcciones | Lineal | 50-75 |
| Edificios y Construcciones con antigüedad >20 años | Lineal | 25-37,5 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | Lineal | 12-25 |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | Lineal | 4-18 |
| Otro inmovilizado material | Lineal | 4-8 |

Los activos en construcción se registran en el epígrafe “Inmovilizado material” del activo del balance a su precio de adquisición. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos. En su caso, se considera la existencia de deterioro de valor según la política descrita en la Nota 3.6.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

(iii) Coste posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan como mayor coste aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material y de reparaciones se registran en resultados a medida que se incurren. De la misma manera se capitalizan los costes financieros incurridos durante el período de construcción (en aquellos casos en los que se requiera un período prolongado de construcción) y hasta que los elementos se encuentran en condiciones de explotación, siguiendo los mismos criterios empleados en la capitalización de los gastos financieros en existencias (Nota 3.2).

Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro (véase Nota 3.6).

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(iv) Deterioro de valor de los activos

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 3.6 (deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación).

3.5 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los bienes adquiridos cuyo destino sea la explotación mediante su arrendamiento, contabilizados por el valor de adquisición o coste de producción, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las inversiones inmobiliarias adquiridas con anterioridad al 31 de diciembre de 1996 se encuentran valoradas a precio de coste o aportación, en su caso, actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

En las construcciones forman parte de su precio de adquisición o coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, todos los gastos realizados con motivo de obras de mejora, así como los costes financieros incurridos durante el período de construcción (en aquellos casos en los que se requiera un período prolongado de construcción y hasta el momento en que los elementos se encuentren en condiciones de explotación) siguiéndose en este sentido los mismos criterios empleados en la capitalización de los gastos financieros en existencias (Nota 3.2). De acuerdo con el Plan General de Contabilidad, dichos gastos financieros se cargan, en su caso, en los epígrafes correspondientes de la cuenta de resultados y su registro como mayor coste del inmovilizado se efectúa con abono a la cuenta "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a inmovilizado material cuando comienza a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a existencias cuando inicia una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo.

La Sociedad reclasifica un inmovilizado material a inversión inmobiliaria cuando deja de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos y se destine a obtener rentas o plusvalías o ambas.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

| | Método de amortización | Años de vida útil estimada |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Inmuebles | Lineal | 50-75 |

3.6 Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

Asimismo, y con independencia de la existencia de cualquier indicio de deterioro de valor, la Sociedad comprueba, al menos con una periodicidad anual, el potencial deterioro del valor que pudiera afectar a los inmovilizados intangibles que todavía no estén en condiciones de uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias es el precio al cual estarían dispuestas dos partes independientes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes (Nota 2.b), al menos anualmente, de forma que, y en opinión de los Administradores de la Sociedad, al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 7 refleja las condiciones de mercado de los elementos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa hasta 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 de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente como un ingreso del ejercicio.

3.7 Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

▪ Arrendamientos operativos

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 los apartados 3.5 (inversiones inmobiliarias).

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

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(ii) Contabilidad del arrendatario

Los contratos de arrendamiento, que al inicio de los mismos, transfieren a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

▪ Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

3.8 Instrumentos financieros

(i) Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

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

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

a) Activos financieros a coste

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas) y las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad.

En su reconocimiento inicial en el Balance, se registran por su valor razonable que, salvo evidencia de lo contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. En la valoración inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido. Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

En el caso de aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, la inversión se valora por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las Cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. Las Cuentas anuales consolidadas a utilizar son las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales, cuya sociedad dominante sea española. En caso de que las citadas cuentas no se formularan, al amparo de cualquier dispensa prevista en las normas de consolidación, se tomarán los valores existentes antes de realizarse la operación en las Cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del Balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

b) Activos financieros a coste amortizado

Se clasifican en esta categoría los activos financieros que cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costes de transacción, siendo posteriormente valorados a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los activos financieros con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Dentro de esta categoría se clasifican el resto de activos financieros, entre los que se incluyen los instrumentos financieros derivados que no cumplen las condiciones necesarias para la contabilización de coberturas de acuerdo con la normativa contable (Nota 10).

Los activos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como un gasto en la Cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se incurre en ellos. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros".

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

d) Pasivos financieros

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros como medidos a coste amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto los instrumentos financieros derivados, que se contabilizan a valor razonable.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

(ii) Intereses y Dividendos

Los dividendos se reconocen como ingresos en la Cuenta de pérdidas y ganancias cuando la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última han generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, no se reconocen como ingresos, sino que minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

(iii) Deterioro de valor de activos financieros

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

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



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros, contabilizados a coste amortizado, se haya deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo futuros estimados.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar, descontados al tipo de interés efectivo utilizado para su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las Cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

Cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no va a ser recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se ha tomado en consideración el patrimonio neto de la entidad participada (en su caso, patrimonio neto consolidado), corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, sus reversiones se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(iv) Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se daría de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que esté expuesto a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconoce un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se dé de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos financieros en las que ha retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

(v) Baja de pasivos financieros

La Sociedad procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, entre la Sociedad y la contraparte, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

(vi) Derivados financieros y operaciones de cobertura

Los derivados financieros se reconocen en el Balance inicialmente por su valor razonable y, posteriormente, se llevan a cabo las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas correcciones se registran en la Cuenta de pérdidas y ganancias excepto para aquellos derivados designados como instrumento de cobertura de flujos de efectivo, en cuyo caso los cambios en el valor razonable de los derivados se registran de forma transitoria en el patrimonio neto.

Al inicio de cada relación de cobertura las operaciones son identificadas y documentadas formalmente por la Sociedad. Esta documentación incluye la fecha de inicio y fin de la cobertura, la identificación del instrumento de cobertura, de la partida cubierta, la naturaleza del riesgo que se pretende cubrir y el método de medición de la eficacia de la cobertura, así como las fuentes de ineficacia. Asimismo, de manera periódica se revisa que los instrumentos de cobertura estén siendo altamente eficaces, tanto prospectiva como retrospectivamente.

El tratamiento de las coberturas contables es el siguiente:

a) Cobertura de valor razonable

Cubren el riesgo de cambio en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido o de un compromiso en firme.

Tanto los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados designados como cobertura o el componente de tipo de cambio de una partida monetaria en el caso de instrumentos de cobertura que no sean derivados, como las variaciones del valor razonable del elemento cubierto producidas por el riesgo cubierto se registran en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Cobertura de flujos de efectivo

Cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de caja atribuibles a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo o a una transacción prevista altamente probable, así como a la variación en el riesgo del tipo de cambio de un compromiso en firme.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconocerá transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido. La parte de la cobertura que se considera ineficaz se registra en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Discontinuación de coberturas

La Sociedad interrumpe de forma prospectiva la contabilidad de coberturas en los casos en los que el instrumento de cobertura expira, es vendido, resuelto o ejercido, la cobertura deja de cumplir las condiciones establecidas en la normativa contable o se revoca su designación.

En el momento de discontinuación de la cobertura, el importe acumulado a dicha fecha en el epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del Balance se mantiene en dicho epígrafe hasta que se realiza la operación cubierta, momento en el cual ajustará el beneficio o pérdida de dicha operación. En el momento en que no se espere que la operación cubierta se produzca, el importe acumulado en el mencionado epígrafe se imputará en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

3.9 Existencias

La Sociedad registra como existencias, además de los terrenos y solares, los edificios construidos y las promociones inmobiliarias terminadas que sean destinadas a la venta, y todos aquellos elementos en fase de construcción, cuyo destino final es aún incierto.

Las existencias se valoran inicialmente a su coste de adquisición o producción, que incluye tanto el coste de adquisición de los terrenos y solares, como los costes de su urbanización y los de construcción de las promociones inmobiliarias incurridos hasta el cierre de cada ejercicio, entre los que se incluyen los costes correspondientes a los departamentos de arquitectura y construcción, así como los gastos financieros, en la medida en que tales gastos corresponden al período de planeamiento urbanístico, urbanización y/o construcción (véase Nota 3.2), y otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

No obstante, dicho coste de adquisición se contrasta con el valor neto realizable de las existencias.

La Sociedad realiza correcciones valorativas de los edificios terminados, promociones en curso y suelos, estimando el valor neto realizable, tomando como valores de referencia los de las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 2.b), donde se considera el precio de venta estimado en el curso normal del negocio por la Sociedad actualizado con una tasa de descuento, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo, así como en el caso de las existencias en curso, los costes estimados necesarios para completar su construcción.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Cuando el valor neto realizable de dichas existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

Una parte de la cifra de existencias del balance adjunto se encuentra actualizada de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

3.10 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.

3.11 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.12 Prestaciones a los empleados

(i) Compromisos con el personal

Con fecha 17 de diciembre de 2015 fue firmado el IV Convenio Colectivo para personal no directivo. Dicho convenio tenía una duración de cuatro años. Con fecha 4 de diciembre de 2019 se acordó una prórroga explícita hasta el 31 de diciembre de 2020, con fecha 22 de diciembre de 2020 se acordó una segunda prórroga hasta el 31 de diciembre de 2021 y con fecha 22 de diciembre de 2021 se ha acordado una tercera prórroga que ampliaba nuevamente la vigencia del mismo hasta el 31 de diciembre de 2022. Con fecha 12 de diciembre de 2022, tras denuncia del IV Convenio Colectivo, tuvo la constitución de una comisión negociadora del V Convenio Colectivo, habiendo sido firmado con fecha 9 de febrero de 2023, con una nueva vigencia hasta 31 de diciembre de 2024.

Entre sus Beneficios Sociales se recoge la promoción por parte de la empresa de un Plan de Previsión Social. Por este concepto se ha registrado 58 miles de euros en 2022 (39 miles de euros en 2021) en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19.3).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(ii) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2022 se ha registrado 64 miles de euros (en el ejercicio 2021, se registró la cantidad de 411 miles de euros por este concepto).

(iii) Remuneraciones a la Alta Dirección basadas en instrumentos de capital

Determinados empleados tienen derecho a un pago basado en la cotización de las acciones de Iberdrola, S.A. liquidado en acciones. El importe registrado con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias se abona a los epígrafes "Otras cuentas a pagar no corrientes" u "Otros pasivos financieros corrientes" del pasivo del balance (Nota 16), según corresponda, procediéndose a reestimar, en cada cierre contable, el valor razonable de la contraprestación en cuestión. Al 31 de diciembre de 2022 se ha producido una dotación por importe de 305 miles de euros y pagos por 218 miles de euros correspondientes a la tercera liquidación anual del Bono estratégico 2017-2019, entregándose 23.334 acciones de Iberdrola.S.A., (23.333 acciones de dicho bono, se entregaron durante el ejercicio 2021). El pasivo reconocido en el balance al 31 de diciembre de 2022 es de 617 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021 fue de 530 miles de euros).

3.13 Provisiones y pasivos contingentes

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

Los importes reconocidos en el balance 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 en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

3.14 Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los inmuebles entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplan las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. Así mismo, se reconocen ingresos por las permutas de bienes que tengan carácter comercial. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

(i) Venta de inmuebles

La Sociedad sigue el procedimiento de reconocer el beneficio por las ventas de inmuebles en el momento en que se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de entrega de llaves o elevación a escritura pública.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas de inmuebles, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en los epígrafes "Pasivo Corriente – Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de clientes" del pasivo del balance (Nota 16).

(ii) Arrendamientos y prestación de servicios

Los ingresos por arrendamientos se registran en función del devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento en su caso. La Sociedad presta servicios de comercialización y corporativos a sus filiales.

(iii) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

iv) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro.

3.15 Impuestos sobre beneficios

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente 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.

A los efectos de tributación por el Impuesto de Sociedades, Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. se encuentra incluida desde el ejercicio 1994 en el Grupo Fiscal 2/86, encabezado por Iberdrola Clientes España, S.A. siéndole de aplicación el régimen de tributación consolidada. Con fecha 1 de enero de 2009, la Compañía se incorporó al Grupo de IVA 0220/08 encabezado por Iberdrola, S.A. y con fecha 1 de enero de 2021 dejó de pertenecer a dicho grupo de IVA.

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

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

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

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

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.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

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

Por el contrario se considera probable que la Sociedad 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.

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

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

(iii) Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(iv) Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

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

3.16 Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, 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. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con empresas del grupo a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por ese aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

3.17 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

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

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- 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 sean formuladas.

3.18 Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los elementos de las inversiones inmobiliarias y existencias adquiridos con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad y cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura de las operaciones de la Sociedad, se reconocen como activos mediante la aplicación de criterios de valoración, presentación y desglose consistentes con los que se mencionan en las notas 3.5 Inversiones inmobiliarias y 3.9 Existencias.

4. POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

Desde el ejercicio 2005 Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. cuenta con una política de riesgos desarrollada al amparo de la política general de riesgos del Grupo Iberdrola, la cual ha sido revisada anualmente desde el año 2007 y aprobada por el Consejo de Administración de Iberdrola, S.A. el 22 de Febrero de 2022 (la aprobación de la actualización de la política de 2023 está prevista para el primer trimestre de 2023).

Igualmente y de forma anual se revisan los indicadores que permiten el seguimiento trimestral de la exposición al riesgo de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., y se ajustan los valores objetivo según criterios de cuantificación del Grupo, referencias presupuestarias anuales y el umbral de riesgo máximo. Los límites e indicadores aplicables a los riesgos específicos del negocio inmobiliario fueron aprobados por el Consejo de Administración de Iberdrola Inmobiliaria, S.A. en la sesión celebrada el 21 de Abril de 2022.

La política es de aplicación a las actividades de gestión de suelo, promoción inmobiliaria y arrendamiento del patrimonio de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. en España y otros países incluyendo las sociedades participadas sobre las que tiene un control efectivo. En ella se contemplan todos los riesgos regulatorios, de mercado, de negocio y de crédito, así como los riesgos de desastres naturales y provocados correspondientes a las actividades desarrolladas por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. incluyendo su potencial impacto en la cuenta de resultados y en el balance.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Política y principios básicos

El Grupo establece unos objetivos a las actividades de Iberdrola Inmobiliaria S.A.U., en términos de rentabilidad-riesgo, que requieren limitar adecuadamente los riesgos asociados. Toda actuación dirigida a limitar, controlar y mitigar los riesgos, estará alineada con los principios establecidos en la Política General de Riesgos de Iberdrola, S.A., y atenderá a los siguientes principios básicos de actuación:

- Incorporar la dimensión riesgo-oportunidad en la toma de decisiones de las operaciones inmobiliarias.
- Desarrollar productos inmobiliarios medioambientalmente eficientes con criterios de rentabilidad.
- Centralizar la gestión de los riesgos asociados a las actividades desarrolladas en la Dirección de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.
- Disponer de sistemas y procedimientos adecuados para garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información así como la seguridad y control de accesos en todas las instalaciones.
- Asegurar una adecuada formación y cualificación de las personas y la planificación e implantación de medidas de seguridad y salud laboral de acuerdo con los principios establecidos en la Política de prevención de riesgos laborales del Grupo Iberdrola, incluyendo a las empresas contratistas.
- Mitigar el riesgo reputacional a través de un seguimiento de las posibles incidencias de cara al cumplimiento de la normativa legal en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo que puedan ser detectadas en las revisiones periódicas y en la auditoría bianual.
- Traspasar todas las posiciones abiertas derivadas de la evolución del tipo de cambio a la Dirección Económico-Financiera, que serán cubiertas internamente, a precios de mercado, y serán integradas con el resto de posiciones abiertas del Grupo.
- Implantar en todas las instalaciones sistemas de gestión medioambiental con sus correspondientes controles, para asegurar como mínimo el cumplimiento de la normativa regulatoria y medioambiental aplicable, de acuerdo los principios establecidos en la política medioambiental del Grupo Iberdrola.
- En todos los nuevos contratos se evitará, en la medida de lo posible, la asunción de cláusulas que exijan dar garantías adicionales como consecuencia de una bajada del rating o calidad crediticia del Grupo y en caso de que estas sean estrictamente necesarias deberán ser previamente comunicadas a la Dirección de Finanzas y Recursos y adecuadamente aprobadas.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- Cubrir mediante seguros el impacto producido por los siniestros de acuerdo con el apetito al riesgo aprobado y los principios recogidos en la Política de Seguros de Iberdrola, S.A. En concreto:
 - Suscribir una póliza de responsabilidad civil para la totalidad de las propiedades (suelo, patrimonio y promociones) de Iberdrola Inmobiliaria.
 - Contratar un seguro multi-riesgo sobre los inmuebles en propiedad.
 - Contratar los seguros decenales legalmente requeridos, para responder de deficiencias estructurales o vicios ocultos significativos que puedan surgir en los edificios construidos durante un período de diez años desde la entrega de las viviendas.
 - Exigir por contrato a las constructoras la contratación de un seguro de construcción a todo riesgo, así como una póliza de responsabilidad civil en todas las promociones en construcción.
- La Dirección de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. deberá controlar el cumplimiento de todas las directrices y límites establecidos e informará sobre cualquier excedido o desviación significativa sobre las previsiones de referencia a la Dirección Corporativa de Gestión de Riesgos del Grupo, que a su vez deberá informar oportunamente al Comité de Riesgos del Grupo. En septiembre de 2012 se constituyó el Comité de Riesgos de Iberdrola Inmobiliaria, cuya función consiste en supervisar la aplicación de la política, realizar seguimiento de indicadores y analizar posibles nuevos riesgos que afecten al Subgrupo Iberdrola Inmobiliaria.
- Actuar en todo momento cumpliendo la normativa y legislación vigente, y de acuerdo con los valores recogidos en el “Código de Conducta Profesional” de Iberdrola, S.A. Dicho documento es de obligado cumplimiento para todos los profesionales del Grupo Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., independientemente de su sociedad, nivel jerárquico y ubicación geográfica o funcional.

Riesgo de tipo de interés

Varias partidas del balance soportan tipos de interés variables lo que hace que la Sociedad esté sometida al riesgo de variaciones de mercado que afecten a sus flujos de efectivo.

La estructura de la deuda de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es la siguiente:

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Deudas más intereses a corto plazo con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 24) | 114.209 | 151.660 |
| Total | 114.209 | 151.660 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La deuda a tipo de interés variable está referenciada al Euribor.

La sensibilidad del resultado a la variación de los tipos de interés es la siguiente:

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-----------|
| Incremento/Descenso en el tipo de interés (puntos básicos) | +10 / -10 | +10 / -10 |
| Efecto en el resultado antes de impuestos | +114 / -114 | - |

Riesgo de tipo de cambio

Las oscilaciones en las paridades de las divisas en las que están instrumentadas las deudas y se realizan las compras/ventas, frente a la moneda de contabilización, pueden impactar negativamente en el gasto financiero y en el resultado del ejercicio.

En Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. de acuerdo con los principios recogidos en la política de financiación y de riesgos financieros, se deberán traspasar todas las posiciones abiertas derivadas de la evolución del tipo de cambio a la Dirección Económico-Financiera, que serán cubiertas internamente, a precios de mercado, y serán integradas con el resto de posiciones abiertas del Grupo.

Riesgo de liquidez

La exposición a situaciones adversas de los mercados de deuda o de capitales puede dificultar o impedir la cobertura de las necesidades financieras que se requieren para el desarrollo adecuado de las actividades del Grupo Iberdrola.

La política de liquidez seguida por Iberdrola S.A. asegura el cumplimiento de los compromisos de pago adquiridos sin tener que recurrir a la obtención de fondos en condiciones gravosas. Para ello se utilizan diferentes medidas de gestión tales como el mantenimiento de facilidades crediticias comprometidas por importe y flexibilidad suficiente, la diversificación de la cobertura de las necesidades de financiación mediante el acceso a diferentes mercados y áreas geográficas, y la diversificación de los vencimientos de la deuda emitida (véase Nota 8.2).

Además, prácticamente la totalidad de la financiación de la Sociedad procede de Iberdrola S.A., por lo que el riesgo de liquidez queda mitigado con esta circunstancia.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se muestra en la Nota 8.2.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito derivado del fallo de una contraparte (cliente, proveedor, socio o entidad financiera) está debidamente controlado en el Grupo Iberdrola a través de diversas políticas y límites de riesgo en las que se establecen requisitos relativos a:

- Contratos adecuados a la operación realizada.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- Calidad crediticia interna o externa suficiente de la contraparte.
- Garantías adicionales en los casos necesarios.
- Limitación temporal de las posiciones abiertas.
- Limitación de los costes de insolvencia y del coste financiero derivado de la morosidad.

En Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. se ha identificado un factor que implica un riesgo de crédito:

- Los clientes arrendatarios de inmuebles suponen una exposición crediticia para Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. en base a las posibles mensualidades impagadas procedentes del uso y disfrute de un inmueble. De forma específica se realiza un control crediticio desde el departamento de Riesgos de Iberdrola, S.A. de todos los clientes con rentas anuales superiores a 2 millones de euros.

Riesgo de negocio

Para limitar adecuadamente los riesgos asociados a las actividades de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. se establecen las siguientes directrices y límites:

1. Se realizará una adecuada planificación y seguimiento del ciclo inmobiliario a través del análisis permanente de oferta y demanda en el medio y largo plazo que permita la toma de decisiones fiables, con base en el conocimiento y experiencia en el sector y en la evolución de las variables macro y microeconómicas (P.I.B., tipos de interés, etc.).
2. Las inversiones y desinversiones anuales se determinarán de forma que el endeudamiento del Grupo Iberdrola Inmobiliaria no supere los límites establecidos.
3. La rentabilidad esperada de cada proyecto de inversión deberá cumplir con el límite mínimo exigido, y en caso contrario se detallarán en el cuadro de riesgos las circunstancias acontecidas.
4. Todo proyecto de inversión deberá incluir en el correspondiente dossier de inversión un análisis de riesgos cuantificado que contemple todos los riesgos del mismo. El resultado del análisis de riesgos del proyecto no deberá arrojar una probabilidad de destrucción de valor superior a la definida en la política de riesgos interna del Subgrupo Iberdrola Inmobiliaria.
5. En el caso de los arrendamientos la rentabilidad derivada de las rentas no será inferior a la definida en la política de riesgos interna de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.
6. El volumen total de inversión comprometida en suelo rústico no superará el límite establecido y se controlará la evolución de suelos por situación urbanística.
7. Se realizará un seguimiento de la evolución del valor de mercado homogénea de los activos de suelo y patrimonio, y también del NAV de la compañía.
8. Se medirá la evolución de la cartera de viviendas pendiente de venta (en construcción o terminadas) y así evaluar el riesgo comercial asumido.
9. Se diversificará la cartera del Grupo manteniendo un porcentaje adecuado de activos asignado a cada uno de los negocios.
10. Adicionalmente en cada uno de los negocios (gestión de suelo, promoción inmobiliaria y arrendamiento), se aplicarán directrices específicas.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y movimientos del inmovilizado intangible en los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2021 | Adicciones | Retiros | Saldo a 31.12.2022 |
|-------------------------------|--------------------|-------------|---------|--------------------|
| Coste | | | | |
| Propiedad industrial | 61 | - | - | 61 |
| Aplicaciones informáticas | 313 | 49 | - | 362 |
| | 374 | 49 | - | 423 |
| Amortización acumulada | | | | |
| Propiedad industrial | (61) | - | - | (61) |
| Aplicaciones informáticas | (147) | (72) | - | (219) |
| | (208) | (72) | - | (280) |
| Valor neto contable | 166 | (23) | - | 143 |

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2020 | Adicciones | Retiros | Saldo a 31.12.2021 |
|-------------------------------|--------------------|-------------|-------------|--------------------|
| Coste | | | | |
| Propiedad industrial | 61 | - | - | 61 |
| Aplicaciones informáticas | 258 | 80 | (25) | 313 |
| | 319 | 80 | (25) | 374 |
| Amortización acumulada | | | | |
| Propiedad industrial | (61) | - | - | (61) |
| Aplicaciones informáticas | (108) | (64) | 25 | (147) |
| | (169) | (64) | 25 | (208) |
| Valor neto contable | 150 | 16 | - | 166 |

a) Bienes totalmente amortizados:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizado con un coste contable de 129 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (77 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimientos del inmovilizado material en los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2021 | Adiciones | Retiros | Saldo a 31.12.2022 |
|---|--------------------|--------------|---------|--------------------|
| Coste | | | | |
| Otras instalaciones y mobiliario | 2.932 | 40 | - | 2.972 |
| Otro inmovilizado | 449 | 94 | - | 543 |
| Total coste inmovilizado material | 3.381 | 134 | - | 3.515 |
| Amortización acumulada | | | | |
| Otras instalaciones y mobiliario | (2.623) | (48) | - | (2.671) |
| Otro inmovilizado | (281) | (91) | - | (372) |
| Total amortización acumulada del inmovilizado material | (2.904) | (139) | - | (3.043) |
| Total coste neto | 477 | (5) | - | 472 |

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2020 | Adiciones | Retiros | Saldo a 31.12.2021 |
|---|--------------------|--------------|--------------|--------------------|
| Coste | | | | |
| Otras instalaciones y mobiliario | 2.913 | 29 | (10) | 2.932 |
| Otro inmovilizado | 479 | 87 | (117) | 449 |
| Total coste inmovilizado material | 3.392 | 116 | (127) | 3.381 |
| Amortización acumulada | | | | |
| Otras instalaciones y mobiliario | (2.586) | (47) | 10 | (2.623) |
| Otro inmovilizado | (329) | (69) | 117 | (281) |
| Total amortización acumulada del inmovilizado material | (2.915) | (116) | 127 | (2.904) |
| Total coste neto | 477 | - | - | 477 |

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se ha registrado deterioro alguno en esta partida.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados en uso que ascienden a un importe de 2.323 miles de euros (2.215 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

c) Gastos financieros.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material durante los ejercicios 2022 y 2021.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y los movimientos de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2021 | Adiciones | Trasposos | Retiros | Saldo a 31.12.2022 |
|---|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| Coste | | | | | |
| Terrenos | 5.210 | - | 228 | (36) | 5.402 |
| Construcciones | 11.098 | 18 | 1.253 | (91) | 12.278 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | - | 42 | - | - | 42 |
| Total coste inversión inmobiliaria | 16.308 | 60 | 1.481 | (127) | 17.722 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (2.812) | (221) | - | 8 | (3.025) |
| Total amortización acumulada de las inversiones inmobiliaria | (2.812) | (221) | - | 8 | (3.025) |
| Total provisión por deterioro | (1.202) | (14) | (201) | 277 | (1.140) |
| Total coste neto | 12.294 | (175) | 1.280 | 158 | 13.557 |

| Miles de euros | Saldo a 31.12.2020 | Adiciones | Trasposos | Retiros | Saldo a 31.12.2021 |
|---|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| Coste | | | | | |
| Terrenos | 5.388 | - | 80 | (258) | 5.210 |
| Construcciones | 11.070 | 50 | 304 | (326) | 11.098 |
| Total coste inversión inmobiliaria | 16.458 | 50 | 384 | (584) | 16.308 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Construcciones | (2.658) | (200) | - | 46 | (2.812) |
| Total amortización acumulada de las inversiones inmobiliaria | (2.658) | (200) | - | 46 | (2.812) |
| Total provisión por deterioro | (1.254) | (6) | (32) | 90 | (1.202) |
| Total coste neto | 12.546 | (156) | (352) | (448) | 12.294 |

a) General

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas y viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2022 el coste de los solares registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del activo del balance asciende a 5.402 miles de euros (5.210 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad realiza una revisión periódica del importe recuperable de los elementos incluidos en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del activo del balance de acuerdo a los criterios descritos en las Notas 3.6. y 2.b. La Sociedad ha calculado el valor razonable de dichos elementos al 31 de diciembre de 2022, que asciende a 13.888 miles de euros, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2022 en función de la localización geográfica de los activos. Los valores razonables de estos elementos al 31 de diciembre de 2021 ascendían a 12.661 miles de euros, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes en el ejercicio 2021.

En el ejercicio 2022 se ha producido un traspaso a inversión inmobiliaria desde existencias “edificios terminados” por importe de 1.481 miles de euros por la decisión de la Sociedad de destinar dichos edificios a explotación en régimen de arrendamiento operativo (en el ejercicio 2021 se había traspasado por el mismo concepto 384 miles de euros).

Durante el ejercicio 2022 los retiros de “inversiones inmobiliarias” por importe de 127 miles de euros, se corresponden con una regularización de la liquidación de gastos de urbanización pendientes por parte del agente urbanizador de Tortosa por importe de 36 miles de euros, y por la realización de unas obras en la nave de Cabanillas por importe de 91 miles de euros, (en el ejercicio 2021 los retiros de “inversiones inmobiliarias” por importe de 584 miles de euros, se correspondían con las ventas de edificios en Madrid y Santander, tras haberse producido la transmisión efectiva de la propiedad mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa).

Los compromisos de venta de inversiones inmobiliarias contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2022, que se encuentran pendientes de elevación a escritura pública ascienden a 280 miles de euros. En el momento de formalizar los mencionados compromisos, la Sociedad recibió anticipos por importe de 111 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de Clientes” (Nota 16), (durante el ejercicio 2021 no se registraron anticipos de clientes).

b) Gastos financieros

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la sociedad no ha activado importe alguno de gastos financieros como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.

c) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

d) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Ingresos por arrendamiento (Nota 19.1) | 365 | 310 |
| Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento | (314) | (161) |
| TOTAL | 51 | 149 |

e) Deterioro de valor

La Sociedad al 31 de diciembre de 2022 ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una reversión por deterioro de los elementos incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 277 miles de euros, y una dotación de deterioro por importe de 14 miles de euros (al 31 de diciembre de 2021 se registro en la cuenta de pérdidas y ganancias una reversión de los elementos incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" por importe 90 miles de euros y una dotación por importe de 6 miles de euros).

El deterioro acumulado de los elementos incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 1.140 miles de euros y 1.202 miles de euros, respectivamente.

f) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

No existen inversiones inmobiliarias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

g) Seguros

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir aquellos posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos clasificados como "Inversiones Inmobiliarias". Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, a juicio de los Administradores de la Sociedad, la cobertura alcanzada por dichas pólizas se considera suficiente.

h) Arrendamientos operativos-arrendador.

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo para gran parte de sus inversiones inmobiliarias.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los ingresos de los próximos años derivados de los contratos de arrendamiento no cancelables por parte del arrendador a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se detallan a continuación:

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|-----------------------|------------|------------|
| 2022 | - | 243 |
| 2023 | 289 | 192 |
| 2024 | 211 | 95 |
| 2025 | 130 | 43 |
| 2026 | 102 | 19 |
| 2027 | 51 | 11 |
| 2028 y siguientes | 72 | 6 |
| Total ingresos | 855 | 609 |

i) **Análisis de sensibilidad del valor de realización ante cambios en variable clave de entrada.**

Durante el ejercicio 2022, la compañía ha encargado al experto independiente la realización de análisis de sensibilidad sobre las inversiones inmobiliarias más representativas, considerando como variable clave la "tasa de descuento o TIR" para las inversiones inmobiliarias valoradas por el método de descuento de flujos de caja. En el ejercicio 2021, la Sociedad adicionalmente utilizó el método de comparación de la variable PVP.

En las siguientes tablas se muestran los resúmenes de los impactos en el valor realizable de dichos análisis de sensibilidad ante incrementos y reducciones del 1% y del 2% en la tasa de descuento o TIR para los ejercicios 2022 y 2021, y 5% y del 10% en PVP, para el ejercicio 2021:

| Ejercicio 2022 | | | | |
|---|--------------------------|-------|---------|-------|
| Miles de euros | Tasa de Descuento o TIRr | | | |
| | +1% | -1% | +2% | -2% |
| Variación en el valor de mercado de inversiones inmobiliarias | (1.330) | 1.485 | (2.530) | 3.140 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (1.055) | 1.376 | (2.255) | 1.421 |

| Ejercicio 2021 | | | | |
|---|--------------------------|-------|---------|-------|
| Miles de euros | Tasa de Descuento o TIRr | | | |
| | +1% | -1% | +2% | -2% |
| Variación en el valor de mercado de inversiones inmobiliarias | (1.110) | 1.235 | (2.110) | 2.615 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (1.022) | 1.039 | (2.022) | 1.149 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

| Ejercicio 2021 | | | | |
|---|------------------|-----|-------|------|
| Miles de euros | PVP _r | | | |
| | -5% | +5% | -10% | +10% |
| Variación en el valor de mercado de inversiones inmobiliarias | (155) | 150 | (310) | 305 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (122) | 89 | (252) | 194 |

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en las normas de registro y valoración de “Activos financieros” y “Pasivos financieros”, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 9) a 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

| Miles de euros | Activos financieros a largo plazo | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|----------|----------------------------------|------------|-----------------------------|-----------|---------------|------------|
| | Instrumentos de patrimonio | | Valores representativos de deuda | | Créditos y cuentas a cobrar | | Total | |
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Categorías | | | | | | | | |
| Activos financieros medidos a coste amortizado | - | - | 423 | 239 | 16.498 | 88 | 16.921 | 327 |
| Activos financieros a coste | 6 | 6 | - | - | - | - | 6 | 6 |
| Total | 6 | 6 | 423 | 239 | 16.498 | 88 | 16.927 | 333 |

| Miles de euros | Activos financieros a corto plazo | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|----------|----------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Derivados | | Valores representativos de deuda | | Créditos y cuentas a cobrar | | Total | |
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Categorías | | | | | | | | |
| Activos financieros medidos a coste amortizado | 40 | - | 9 | 1.908 | 124.114 | 181.128 | 124.163 | 183.036 |
| Activos financieros a coste | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | 40 | - | 9 | 1.908 | 124.114 | 181.128 | 124.163 | 183.036 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

| Pasivos financieros a largo plazo | | | | | | | | | | |
|--|---|----------|---------------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Miles de euros | Deudas con Empresas del Grupo y asociadas | | Deudas con entidades de crédito | | Derivados | | Otros | | Total | |
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Categorías | | | | | | | | | | |
| Pasivos financieros a coste amortizado | - | - | - | - | - | - | 4.136 | 2.969 | 4.136 | 2.969 |
| Derivados de cobertura | - | - | - | - | - | 4 | - | - | - | 4 |
| Total | - | - | - | - | - | 4 | 4.136 | 2.969 | 4.136 | 2.973 |

| Pasivos financieros a corto plazo | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|---------------------------------|----------|-----------|------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Miles de euros | Deudas con Empresas del Grupo y asociadas | | Deudas con entidades de crédito | | Derivados | | Otros | | Total | |
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Categorías | | | | | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | - | - | - | - | - | - | 1.316 | - | 1.316 | - |
| Pasivos financieros a coste amortizado | 114.209 | 151.660 | - | - | - | - | 8.163 | 8.791 | 122.372 | 160.451 |
| Derivados de cobertura | - | - | - | - | 8 | 368 | - | - | 8 | 368 |
| Total | 114.209 | 151.660 | - | - | 8 | 368 | 9.479 | 8.791 | 123.696 | 160.819 |

8.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

| Activos financieros | | | | | | |
|---|----------------|------------|---------------|-----------|------------------|----------------|
| Miles de euros | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Años posteriores | Total |
| Ejercicio 2022 | | | | | | |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas: | | | | | | |
| Créditos a empresas | 122.965 | - | 16.498 | - | - | 139.463 |
| Total | 122.965 | - | 16.498 | - | - | 139.463 |
| Otras inversiones financieras: | | | | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.149 | - | - | - | - | 1.149 |
| Instrumentos derivados | 40 | - | - | - | - | 40 |
| Otros activos financieros (*) | 9 | 318 | 18 | 64 | 23 | 432 |
| Total | 1.198 | 318 | 18 | 64 | 23 | 1.621 |
| TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS | 124.163 | 318 | 16.516 | 64 | 23 | 141.084 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

| Activos financieros | | | | | | |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|----------------|
| Miles de euros | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| Ejercicio 2021 | | | | | | |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas: | | | | | | |
| Créditos a empresas | 180.014 | 88 | - | - | - | 180.102 |
| Total | 180.014 | 88 | - | - | - | 180.102 |
| Otras inversiones financieras: | | | | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.114 | - | - | - | - | 1.114 |
| Otros activos financieros (*) | 1.908 | 205 | 11 | 7 | 16 | 2.147 |
| Total | 3.022 | 205 | 11 | 7 | 16 | 3.261 |
| TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS | 183.036 | 293 | 11 | 7 | 16 | 183.363 |

(*) Se excluyen del análisis por vencimientos al 31 de diciembre de 2022 por importe de 6 miles de euros (6 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) de Cartera de valores a largo plazo (véase Nota 10).

El valor razonable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor contable.

| Pasivos financieros | | | | | | |
|--|----------------|--------------|--------------|-------------|-------------------------|----------------|
| Miles de euros | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Años posteriores | Total |
| Ejercicio 2022 | | | | | | |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 114.209 | - | - | - | - | 114.209 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 9.227 | - | 2.358 | - | - | 11.585 |
| Instrumentos derivados | 8 | - | - | - | - | 8 |
| Otros pasivos financieros | 252 | 1.314 | 215 | 209 | 40 | 2.030 |
| TOTAL PASIVOS FINANCIEROS | 123.696 | 1.314 | 2.573 | 209 | 40 | 127.832 |

| Pasivos financieros | | | | | | |
|--|----------------|--------------|-------------|-------------|-------------------------|----------------|
| Miles de euros | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| Ejercicio 2021 | | | | | | |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 151.660 | - | - | - | - | 151.660 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 8.791 | 2.358 | - | - | - | 11.149 |
| Instrumentos derivados | 368 | 4 | - | - | - | 372 |
| Otros pasivos financieros | - | 570 | 25 | 3 | 13 | 611 |
| TOTAL PASIVOS FINANCIEROS | 160.819 | 2.932 | 25 | 3 | 13 | 163.792 |

El valor razonable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor contable.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS Y CRÉDITOS CONCEDIDOS A EMPRESAS DEL GRUPO

El movimiento producido durante los ejercicios 2022 y 2021 en este epígrafe del balance adjunto ha sido el siguiente:

| Miles de euros | Saldo a 31.12.21 | Adiciones y aportaciones | Retiros por entrega de dividendos | Retiros, bajas o reducciones | Traspasos | Saldo a 31.12.22 |
|--|------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------|
| Participaciones financieras | 621.667 | 5.896 | (6.766) | - | - | 620.797 |
| Créditos a empresa del Grupo largo plazo | 88 | 288 | - | - | 17.094 | 17.470 |
| Provisiones por depreciación | (32.518) | (800) | - | 2.630 | (958) | (31.646) |
| TOTAL NO CORRIENTE | 589.237 | 5.384 | (6.766) | 2.630 | 16.136 | 606.621 |
| Créditos a empresas del Grupo a corto plazo (*) | 27.625 | 10.962 | - | (6.630) | (17.094) | 14.593 |
| Provisiones por depreciación | (958) | - | - | - | 958 | - |
| TOTAL CORRIENTE | 26.667 | 10.962 | - | (6.630) | (16.136) | 14.593 |
| Total participaciones y créditos grupo neto | 615.904 | 16.346 | (6.766) | (4.000) | - | 621.214 |

| Miles de euros | Saldo a 31.12.20 | Adiciones y aportaciones | Retiros por entrega de dividendos | Retiros, bajas o reducciones | Traspasos | Saldo a 31.12.21 |
|--|------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------|
| Participaciones financieras | 646.280 | 5.387 | (30.000) | - | - | 621.667 |
| Créditos a empresa del Grupo largo plazo | 16.333 | 671 | - | - | (16.916) | 88 |
| Provisión por depreciación participaciones financieras | (37.544) | (904) | - | 4.970 | 960 | (32.518) |
| TOTAL NO CORRIENTE | 625.069 | 5.154 | (30.000) | 4.970 | (15.956) | 589.237 |
| Créditos a empresas del Grupo a corto plazo (*) | 10.439 | 6.100 | - | (5.830) | 16.916 | 27.625 |
| Provisiones por depreciación | - | - | - | 2 | (960) | (958) |
| TOTAL CORRIENTE | 10.439 | 6.100 | - | (5.828) | 15.956 | 26.667 |
| Total participaciones y créditos grupo neto | 635.508 | 11.254 | (30.000) | (858) | - | 615.904 |

(*) Se excluye del análisis de créditos a empresas del grupo a corto plazo, la cuenta corriente que la Sociedad mantiene con la matriz, Iberdrola S.A. por importe al 31 de diciembre de 2022 de 103.652 miles de euros y la cuenta corriente con la sociedad filial, Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. por importe de 3.634 miles de euros. (148.742 y 4.605 miles de euros respectivamente, al 31 de diciembre de 2021). A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha devengado intereses con empresas del grupo por importe de 668 miles de euros correspondientes a los créditos (264 miles de euros en 2021) y 418 miles de euros correspondiente a los intereses de las cuentas corrientes cuyo pago se realizará durante el primer trimestre de 2023 (en 2021 no se recogían intereses por este concepto).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los datos más significativos de las sociedades en las que participa Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. (de las cuales ninguna cotiza en Bolsa), así como su valor en libros debidamente ajustado y homogeneizado, en su caso a 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

a) Participaciones en empresas del Grupo

| Miles de Euros | | | | | | | | | |
|---|--------------|------------------|-------------------------|----------------------|----------------|--------------|------------------|--|--|
| Sociedad | Actividad | Domicilio Social | % Participación Directa | Valor Neto en Libros | Capital | Reservas | Prima de emisión | Resultado del Ejercicio 2022 Beneficio/(Pérdida) | |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. ¹ | Inmobiliaria | Madrid | 100% | 496.971 | 177.451 | 43.521 | 275.942 | 5.852 | |
| Desarrollos Inmobiliarios Lagunas del Mar México, S.A. de C.V. ² | Inmobiliaria | México | 99,99% | 66.368 | 77.060 | (24.310) | - | (2.242) | |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. ² | Inmobiliaria | Madrid | 100% | - | 3 | (975) | - | - | |
| IBI Real Estate Investments, EOOD ² | Inmobiliaria | Bulgaria | 100% | 15.030 | 30.915 | (15.210) | - | (675) | |
| Total | | | | 578.369 | 285.429 | 3.026 | 275.942 | 2.935 | |

| Miles de Euros | | | | | | | | | |
|---|--------------|------------------|-------------------------|----------------------|----------------|-----------------|------------------|--|--|
| Sociedad | Actividad | Domicilio Social | % Participación Directa | Valor Neto en Libros | Capital | Reservas | Prima de emisión | Resultado del Ejercicio 2021 Beneficio/(Pérdida) | |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. ¹ | Inmobiliaria | Madrid | 100% | 503.737 | 177.451 | 20.392 | 305.942 | 23.129 | |
| Desarrollos Inmobiliarios Lagunas del Mar México, S.A. de C.V. ² | Inmobiliaria | México | 99,99% | 57.842 | 71.164 | (22.863) | - | (1.447) | |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. ² | Inmobiliaria | Madrid | 100% | - | 3 | (975) | - | - | |
| IBI Real Estate Investments, EOOD ² | Inmobiliaria | Bulgaria | 100% | 15.705 | 30.915 | (14.514) | - | (696) | |
| Total | | | | 577.284 | 279.533 | (17.960) | 305.942 | (20.986) | |

(1) Datos obtenidos de los estados financieros auditados por KPMG a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(2) Datos obtenidos de los estados financieros a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no auditados.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El desglose de las principales adiciones y retiros producidos en los ejercicios 2022 y 2021 en el epígrafe "Participaciones en empresas del Grupo" es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2022 el valor de la participación en Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. recoge un saldo de 496.971 miles de euros (503.737 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Con fecha 15 de diciembre de 2022 Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. ha aprobado la distribución de un dividendo, por importe de 30.000 miles de euros (30.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), que la Sociedad ha registrado minorando el valor contable de la inversión registrada en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" en su participada Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. (antes Iberdrola Inmobiliaria Catalunya, S.A.U.), un importe de 6.766 miles de euros, como consecuencia de que los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición de la participación, y adicionalmente ha registrado un ingreso financiero en el epígrafe "Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo", por importe de 23.234 miles de euros (durante el ejercicio 2021 la reducción de su participación fue de 30.000 miles de euros).

La Sociedad incrementó su participación de su filial Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. DE C.V., por importe 5.896 miles de euros, en virtud de una resolución unánime adoptada fuera de Asamblea, en fecha 8 de noviembre de 2022 en la que se acordó entre otras resoluciones, la capitalización del préstamo otorgado por Iberdrola Inmobiliaria, (durante el ejercicio 2021 el incremento de su participación en su filial Promociones La Malinche, S.A. de C.C fue de 5.387 miles de euros por capitalización de prestamós e intereses devengados de los mismos).

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha procedido a reclasificar, principalmente, en el largo plazo los créditos, como consecuencia de las novaciones de los contratos concedidos a sus filiales IBI Real Estate Investments, EOOD por importe de 16.119 miles de euros, y Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. por importe de 975 miles de euros, cuyos vencimientos se producirán en el ejercicio 2024, estando deteriorado éste último por importe de 972 miles de euros a 31 de diciembre 2022 (958 miles de euros en 2021).

En deterioros y pérdidas, la Sociedad ha reconocido, principalmente, un deterioro en su participación en la sociedad IBI Real Estate Investments, EOOD por importe de 675 miles de euros, pasando su participación de 15.705 miles de euros a un valor neto contable a 31 de diciembre de 2022, por importe de 15.030 miles de euros.

Adicionalmente la Sociedad ha reconocido una reversión de deterioro en su participación en la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Lagunas del Mar México, S.A. de C.V., por importe de 2.630 miles de euros, pasando su participación de 57.842 miles de euros a un valor neto contable a 31 de diciembre de 2022 por importe de 66.368 miles de euros.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

b) Participaciones en empresas multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

| Sociedad | Actividad | Domicilio Social | % Participación Directa | Valor Neto en Libros | Capital | Reservas | Miles de euros | |
|--|--------------|------------------|-------------------------|----------------------|---------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | | | | | | | Beneficio/(Pérdida) Ejercicio 2022 | Beneficio/(Pérdida) Ejercicio 2021 |
| Camarate Golf, S.A. ¹ | Inmobiliaria | Madrid | 26% | 663 | 61 | (594) | (507) | (507) |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. ¹ | Inmobiliaria | Ciudad de México | 50% | 11.091 | 23.431 | (7.223) | (426) | (426) |
| Total | | | | 11.754 | 23.492 | (7.817) | (933) | (933) |

| Sociedad | Actividad | Domicilio Social | % Participación Directa | Valor Neto en Libros | Capital | Reservas | Miles de euros | |
|--|--------------|------------------|-------------------------|----------------------|---------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | | | | | | | Beneficio/(Pérdida) Ejercicio 2021 | Beneficio/(Pérdida) Ejercicio 2021 |
| Camarate Golf, S.A. ¹ | Inmobiliaria | Madrid | 26% | 773 | 61 | (36) | (585) | (585) |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. ¹ | Inmobiliaria | Ciudad de México | 50% | 11.091 | 23.431 | (6.625) | (698) | (698) |
| Total | | | | 11.864 | 23.492 | (6.661) | (1.283) | (1.283) |

(1) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2022 y 2021.



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad reclasificó en el corto plazo el crédito concedido a su filial Camarate Golf, S.A. por importe de 500 miles de euros, la fecha de vencimiento del mencionado crédito se produjo el pasado 31 de enero de 2022. La Sociedad estima que durante el ejercicio 2023 se produzca una novación del préstamo y se amplié el importe concedido.

En deterioros y pérdidas la Sociedad ha reconocido principalmente, el deterioro de su participación en la sociedad Camarate Golf, S.A. por importe de 110 miles de euros, siendo su valor neto contable a 31 de diciembre de 2022 de 663 miles de euros (773 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

c) Créditos a empresas del grupo:

| | Miles de euros | | | | |
|---|----------------|--------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Vencimiento | Límite | Importe dispuesto 31.12.22 | Provisión 31.12.22 | Total 31.12.22 |
| Ejercicio 2022 | | | | | |
| Créditos a empresas del grupo LP | | | | | |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. | 30.06.2024 | 376 | 376 | - | 376 |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 31.12.2024 | 1.000 | 975 | (972) | 3 |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 31.12.2024 | 23.000 | 16.119 | - | 16.119 |
| TOTAL NO CORRIENTES | | | 17.470 | (972) | 16.498 |
| Créditos a empresas del grupo CP | | | | | |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar México, S.A. de C.V. | 31.12.2023 | 16.848 | 14.093 | - | 14.093 |
| Camarate Golf, S.A | | 1.000 | 500 | - | 500 |
| Iberdrola, S.A. | Cta corriente | - | 103.652 | - | 103.652 |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | Cta corriente | - | 3.634 | - | 3.634 |
| TOTAL CORRIENTES(*) | | | 121.879 | - | 121.879 |

| | Miles de euros | | | | |
|---|----------------|--------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Vencimiento | Límite | Importe dispuesto 31.12.21 | Provisión 31.12.21 | Total 31.12.21 |
| Ejercicio 2021 | | | | | |
| Créditos a empresas del grupo LP | | | | | |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. | 30.06.2024 | 88 | 88 | - | 88 |
| TOTAL NO CORRIENTES | | | 88 | - | 88 |
| Créditos a empresas del grupo CP | | | | | |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar México, S.A. de C.V. | 31.12.2021 | 14.416 | 10.444 | - | 10.444 |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 31.12.2022 | 1.000 | 975 | (958) | 17 |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 31.12.2022 | 23.000 | 15.441 | - | 15.441 |
| Camarate Golf, S.A | | 1.000 | 500 | - | 500 |
| Iberdrola, S.A. | Cta corriente | - | 148.742 | - | 148.742 |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | Cta corriente | - | 4.605 | - | 4.605 |
| TOTAL CORRIENTES(*) | | | 180.707 | (958) | 179.749 |

(*) En el ejercicio 2022 este importe no incluye los intereses devengados y no cobrados de los créditos por importe de 1.086 miles de euros (265 miles de euros en el ejercicio 2021).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

10. ACTIVOS FINANCIEROS

El desglose de los activos financieros, exceptuando las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|---|---------------|------------|
| Activos financieros a largo plazo (Nota 8.1) | | |
| Créditos a empresas del grupo (Nota 24) | 16.498 | 88 |
| Cartera de valores a largo plazo | 6 | 6 |
| Otros activos financieros | | |
| Fianzas | 423 | 239 |
| Total largo plazo | 16.927 | 333 |

Activos financieros a corto plazo (Nota 8.1):

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Clientes | 1.213 | 1.297 |
| Correcciones valorativas de deterioro | (1.237) | (1.234) |
| Créditos a empresas del grupo (Nota 24) | 122.965 | 180.014 |
| Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 24) | 701 | 565 |
| Deudores varios | 3.469 | 3.483 |
| Correcciones valorativas por deterioro de deudores | (3.004) | (3.004) |
| Otros activos financieros | 9 | 1.908 |
| Derivados | 40 | - |
| Personal | 7 | 7 |
| Total corto plazo | 124.163 | 183.036 |

a) Clientes

Al 31 de diciembre de 2022 el importe de la provisión por deterioro asciende a 1.237 miles de euros, (1.234 miles de euros al 31 de diciembre 2021). Las cuentas a cobrar que han sufrido una pérdida por deterioro corresponden principalmente a clientes por arrendamientos y por ventas de suelos. La antigüedad de estas cuentas es superior a 6 meses.

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor. A 31 de diciembre de 2022, han vencido cuentas a cobrar por importe de 72 miles de euros, si bien no habían sufrido pérdida por deterioro. Estas cuentas corresponden a un número de clientes independientes sobre los que no existe un historial reciente de morosidad.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|-------------------|----------------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Hasta 3 meses | 2 | 6 |
| Entre 3 y 6 meses | 26 | 8 |
| Más de 6 meses | 44 | 9 |
| TOTAL | 72 | 23 |

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias (nota 19.5). Se dan de baja los importes cargados en la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo.

El resto de las cuentas incluidas en la cuenta "Préstamos y cuentas a cobrar" del balance no han sufrido deterioro del valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

b) Cartera de valores a largo plazo

Las principales inversiones que la Sociedad tiene registradas bajo este epígrafe:

- Participación en el Reino de Don Quijote de la Mancha, S.A.: La participación que Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. ostenta es del 3,14% y a 31 de diciembre de 2022 y 2021, está deteriorada por el valor total de la participación.

- Participación en la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.: El 12 de febrero de 2013, se suscribieron 625 miles de acciones por importe de 1€.acción y con una prima de emisión de 3€.acción, siendo el importe total de la participación de 2.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2015, lo que equivale al 0,21% sobre el capital social de dicha Sociedad.

Adicionalmente en esta fecha la Sociedad adquirió deuda subordinada de la misma entidad. En concreto, la Sociedad adquirió 75 obligaciones subordinadas convertibles en acciones con un valor neto de 100 miles de euros obligación con un cupón anual del 8% y con vencimiento en 2027.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad realizó la conversión de parte de las obligaciones subordinadas por importe de 4.522 miles de euros. Con fecha 26 de mayo de 2021, realizó la conversión del resto de obligaciones subordinadas por importe de 2.978 miles de euros. A 31 de diciembre de 2021 se reflejó un coste de participación de 10.000 miles de euros y tenía registrado un deterioro por importe de 10.000 miles de euros, por lo cual, el valor de la participación a 31 de diciembre de 2021, estaba totalmente deteriorada.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Con fecha 5 de abril de 2022, la Sociedad vendió en escritura pública la totalidad de las acciones (2.978.250 acciones), siendo el precio de venta pactado 0,75 euros. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2022 se ha dado de baja la participación y el deterioro por importe de 10.000 miles de euros y se ha reflejado un ingreso financiero por importe de 0,75 euros.

c) Fianzas

Las fianzas registradas en inversiones financieras a largo plazo en el balance incluye principalmente, depósitos y fianzas constituidos o depositados por la Sociedad en relación con su actividad. Se trata de fianzas depositadas ante Ayuntamientos para garantizar la consecución de obras y fianzas por arrendamientos depositadas ante instituciones públicas que la Sociedad valora a valor razonable.

Los Administradores estiman que el vencimiento de los activos contabilizados en este epígrafe del activo del balance a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|-------------------|------------|------------|
| 2023 | - | 205 |
| 2024 | 318 | 11 |
| 2025 | 18 | 23 |
| 2026 y siguientes | 87 | - |
| Total | 423 | 239 |

En opinión de los Administradores de la Sociedad, no existe diferencia significativa entre el coste amortizado de estos activos financieros y el valor de coste por el que se encuentran registrados a 31 de diciembre de 2022.

d) Otros activos financieros Derivados

La Sociedad ha registrado en este epígrafe 40 miles de euros en el ejercicio 2022, que provienen de la variación del valor razonable de los activos por derivados financieros de cobertura de tipo de cambio de dos préstamos en moneda extranjera concedidos a dos sociedades participadas, cuyo detalle es el siguiente:

| Miles de euros | | 2022 | | | | Vencimiento nacionales | |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|-----------|--------------------------------|------------|---------------------------|----------|
| | | Derivado activo | | Derivado pasivo | | 2023 | 2024 |
| Coberturas de tipo de cambio | Importe Nacional | No corriente | Corriente | No Corriente (Nota 10 y 16) | Corriente | | |
| Seguro de cambio | 14.963 | - | 40 | - | (8) | 14.963 | - |
| Total derivados | 14.963 | - | 40 | - | (8) | 14.963 | - |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

| Miles de euros | 2021 | | | | | Vencimiento nacionales | |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|-----------|--------------------------------|--------------|---------------------------|-----------|
| | Importe Nacional | Derivado activo | | Derivado pasivo | | 2022 | 2023 |
| Coberturas de tipo de cambio | | No corriente | Corriente | No Corriente (Nota 10 y 16) | Corriente | | |
| Seguro de cambio | 9.851 | - | - | (4) | (368) | 9.767 | 84 |
| Total derivados | 9.851 | - | - | (4) | (368) | 9.767 | 84 |

El importe total de los beneficios y pérdidas correspondientes a los instrumentos de cobertura y a las partidas cubiertas en las coberturas del valor razonable es como sigue:

| Miles de euros | Beneficios/(Pérdidas) | |
|---|-----------------------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Instrumento de cobertura reconocidos como diferencias de cambio | (921) | (849) |
| Contratos a plazo de tipo de cambio (Nota 21) | (921) | (849) |

11. EXISTENCIAS

El detalle a 31 de diciembre de 2022 y 2021 del epígrafe "Existencias" es el siguiente:

| Miles de euros | Saldo al 31.12.2021 | Adiciones | Retiros, bajas o reducciones | Traspasos | Traspaso a inversiones inmobiliarias | Saldo al 31.12.2022 |
|-------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|--|------------------------|
| Edificios construidos | 11.605 | - | (7.825) | - | (1.481) | 2.299 |
| Obras en curso (*) | 8.961 | 2.461 | - | 16.958 | - | 28.380 |
| Edificios adquiridos | 401 | - | - | - | - | 401 |
| Solares y terrenos | 896.375 | 3.852 | (6.438) | (16.958) | - | 876.831 |
| Anticipos a proveedores | 118 | 3.615 | (2.556) | - | - | 1.177 |
| Total | 917.460 | 9.928 | (16.819) | - | (1.481) | 909.088 |
| Provisiones | (155.613) | (1.107) | 2.788 | - | 201 | (153.731) |
| Total neto | 761.847 | 8.821 | (14.031) | - | (1.280) | 755.357 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

| Miles de euros | | | | | | |
|-------------------------|------------------------|---------------|---------------------------------|-----------|--|------------------------|
| | Saldo al 31.12.2020 | Adiciones | Retiros, bajas o reducciones | Traspasos | Traspaso a inversiones inmobiliarias | Saldo al 31.12.2021 |
| Edificios construidos | 22.091 | - | (21.913) | 11.811 | (384) | 11.605 |
| Obras en curso (*) | 50.914 | 4.703 | - | (46.656) | - | 8.961 |
| Edificios adquiridos | 401 | - | - | - | - | 401 |
| Solares y terrenos | 852.563 | 8.967 | - | 34.845 | - | 896.375 |
| Anticipos a proveedores | 156 | 6.281 | (6.319) | - | - | 118 |
| Total | 926.125 | 19.951 | (28.232) | - | (384) | 917.460 |
| Provisiones | (156.559) | (6.529) | 7.443 | 32 | - | (155.613) |
| Total neto | 769.566 | 13.422 | (20.789) | 32 | (384) | 761.847 |

(*) Los Administradores de la Sociedad estiman que la totalidad del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2022 y 2021 tendrá un período de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha.

a) Edificios construidos y obra en curso

Al 31 de diciembre de 2022 las adiciones en "Obras en curso" por importe de 2.461 miles de euros, (4.703 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), se corresponden a activaciones de costes de proyectos, licencias, certificaciones de construcción de promociones en curso y gastos financieros activados.

Por lo que respecta a los retiros de "Edificios construidos" del ejercicio 2022 por importe de 7.825 miles de euros, recogen principalmente el coste de existencias dadas de baja con motivo de las ventas de promociones inmobiliarias, principalmente en Santander, Murcia y Valencia, al haberse producido la transmisión efectiva de la propiedad mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa. Durante el ejercicio 2021 los retiros de "Edificios construidos y obra en curso", por importe de 21.913 miles de euros, se produjeron por operaciones de venta de promociones inmobiliarias, principalmente en Móstoles, Pinto, Santander, Murcia, Benicasim y Valencia .

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha traspasado por importe de 16.958 miles de euros, algunos suelos en Málaga, Murcia y Santander registrados en el epígrafe de "Solares y Terrenos" al epígrafe de "Obra en curso", como consecuencia de iniciarse las obras de construcción para promoción de viviendas, (durante el ejercicio 2021 la Sociedad no traspasó suelos, registrados en el epígrafe de "Solares y Terrenos" al epígrafe de "Obra en curso").

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha realizado el traspaso a "Inversiones inmobiliarias" de la obra finalizada y registrada en el epígrafe " Edificios construidos" correspondiente a unas naves en Tortosa por importe de 1.481 miles de euros, como consecuencia de que la Sociedad ha decidido destinar los edificios construidos a explotación en régimen de arrendamiento operativo, (en el ejercicio 2021 realizó varios traspasos a "Inversión inmobiliaria" de los "Edificios construidos" por importe de 384 miles de euros).



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2022 no se han producido traspasos de edificios de viviendas registrados en el epígrafe de "Obras en curso" al epígrafe de "Edificios construidos", (durante el ejercicio 2021 la Sociedad traspasó varios edificios de viviendas, por importe de 11.811 miles de euros, como consecuencia de finalizar las obras de construcción e iniciar la entrega de las viviendas).

La Sociedad no ha traspasado en el ejercicio 2022 ningún suelo que tuviera registrado en el epígrafe "Obras en curso" al epígrafe de "Terrenos Solares", (en el ejercicio 2021 la Sociedad traspasó unos suelos que tenía registrados en el epígrafe "Obras en curso" al epígrafe de "Terrenos Solares" al no iniciarse las obras de construcción habiendo iniciado un proceso de revisión de los proyectos para adaptarlos a las nuevas tendencias del mercado y a la normativa aplicable. El valor contable actual de todos estos terrenos y solares era de 34.845 miles de euros).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, pendientes de elevación a escritura pública en las mencionadas fechas ascienden a 6.123 miles de euros y 5.182 miles de euros respectivamente. En el momento de formalizar los mencionados compromisos y con posterioridad, la Sociedad recibió anticipos por importe de 635 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y de 396 miles de euros al 31 de diciembre de 2021, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de Clientes" (Nota 16).

No se ha realizado un análisis de sensibilidad sobre edificios construidos, obras en curso o solares con licencia, dado que las estimaciones del experto independiente para estos activos se apoyan en testigos comparables de mercado que eliminan incertidumbres económicas y de plazos del proceso de valoración.

b) Solares y terrenos

Las adiciones de existencias más significativas en este epígrafe, tanto en 2022 como en 2021, se corresponden con adquisiciones de terrenos y solares para reserva de suelo que garanticen la actividad de promoción así como la activación de derramas de Juntas de Compensación y otros gastos directamente imputables a dichos terrenos y solares.

Las adiciones en "Terrenos y solares" del ejercicio 2022 por importe de 3.852 miles de euros se corresponden principalmente a la adquisición de un suelo en Valladolid y a costes de proyectos, obras de urbanización, derramas de juntas de compensación y licencias, (8.967 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha registrado bajas en el "Epígrafe Terrenos y Solares" por importe de 6.438 miles de euros, que se corresponden con el coste de existencias dadas de baja con motivo de las ventas de terrenos y solares principalmente en Barcelona, Guadalajara y Tarragona, al haberse producido la transmisión efectiva de la propiedad mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa, (en el ejercicio 2021 no registro ninguna baja de terrenos y solares).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene registrado ningún compromiso de venta de terrenos y solares, (en el ejercicio 2021 registro un compromiso de venta de un solar en el término municipal de Polinya (Barcelona), en virtud del cual recibió un anticipo por importe de 300 miles de euros, registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de Clientes" (véase Nota 16)).

c) Anticipo a proveedores

La Sociedad tiene concedidos anticipos a proveedores a 31 de diciembre de 2022 que obedecen principalmente a cantidades aportadas por la Sociedad para la adquisición de suministros futuros a terceros ajenos al Grupo Iberdrola Inmobiliaria por importe de 1.177 miles de euros. De dichos anticipos el importe de 315 miles de euros se corresponde con un anticipo a un proveedor por la compra de unos terrenos en Vélez-Málaga en virtud del contrato de compraventa de fecha 29 de noviembre de 2022, (118 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente, la Sociedad tiene suscritos contratos de ejecución de obra y de dirección técnica para las obras en curso al 31 de diciembre de 2022 por importe de 7.828 miles de euros (8.466 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), del cual se encuentra pendiente de incurrir a la mencionada fecha el montante de 23.215 miles de euros (4.344 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

d) Deterioro de valor

De acuerdo a los criterios descritos en las Notas 3.6. y 2.b, al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha calculado el valor neto realizable de los Edificios Construidos, Obra en Curso, Suelos con Licencia y Suelos sin Licencia que asciende a 879.953 miles de euros, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por diferentes expertos independientes al 31 de diciembre de 2022 en función de la localización geográfica de los activos. Los valores de estos elementos al 31 de diciembre de 2021 ascendían a 895.867 miles de euros, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes en el ejercicio 2021.

La Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una dotación por deterioro de valor en las partidas que componen los epígrafes "Edificios Construidos y Obra en Curso" a 31 de diciembre de 2022 y 2021 por un importe de 81 miles de euros y 20 miles de euros respectivamente y una aplicación de deterioro por ventas de viviendas y de promociones en curso de 96 y 566 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, también ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2022 una reversión del deterioro en los epígrafes "Edificios Construidos y Obra en Curso" por importe de 89 miles de euros, (3 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).



IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro de valor en el epígrafe "Solares y terrenos" por importe de 1.027 miles de euros, (la Sociedad registró 6.509 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, de los cuales el importe de 5.660 miles de euros se correspondía con el deterioro sufrido en el suelo de Roses, tras la aprobación definitiva del PDU que entró en vigor el 16 de febrero de 2021 y que afecta a la clasificación urbanística, pasando a tener la categoría de suelo de protección preventiva, no urbanizable y con posibilidad de ser considerados no urbanizables de reserva en la revisión del Plan General del municipio en virtud del Plan Territorial Parcial de las Comarcas Gironinas (PGPCG).

Por último, a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una reversión de deterioro de valor en Solares y terrenos por importe 2.603 miles euros (6.874 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

e) Existencias afectas a garantías

La Sociedad no tiene formalizado ningún préstamo promotor que tenga como garantía el desarrollo de promociones en curso registradas en existencias en los ejercicios 2022 y 2021.

Análisis de sensibilidad del valor de realización ante cambios en variable clave de entrada

La compañía ha encargado al experto independiente la realización de análisis de sensibilidad sobre terrenos y solares sin licencia de construcción de más de 1 millón de euros así como los suelos con corrección de valores históricos tras desclasificaciones urbanísticas, considerando como variable clave el beneficio promotor exigido a cada uno de los proyectos, manteniendo el resto de variables inalteradas.

En las siguientes tablas se muestran los resúmenes de los impactos en el valor realizable de dicho análisis de sensibilidad ante incrementos y reducciones del 10% y del 15% en la rentabilidad del promotor exigida a cada proyecto, para los ejercicios 2022 y 2021:

| Ejercicio 2022 | | | | |
|--|--------------------|--------|----------|--------|
| Miles de euros | Beneficio promotor | | | |
| | +10% | -10% | +15% | -15% |
| Variación en el valor de mercado de terrenos y solares | (60.385) | 56.400 | (90.550) | 89.830 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (33.660) | 15.838 | (50.071) | 23.493 |

| Ejercicio 2021 | | | | |
|--|--------------------|--------|----------|--------|
| Miles de euros | Beneficio promotor | | | |
| | +10% | -10% | +15% | -15% |
| Variación en el valor de mercado de terrenos y solares | (52.810) | 51.545 | (80.685) | 79.665 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (27.819) | 14.399 | (42.650) | 21.184 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La compañía ha encargado al experto independiente la realización de un análisis de sensibilidad para aquellos suelos con tramitación urbanística pendiente en los plazos de gestión urbanística de aquellos que requieren estos trámites para ser finalistas.

En la siguiente tabla se muestra el análisis de sensibilidad con la variable Plazo de pre-construcción sobre la valoración de los terrenos y solares ante incrementos y reducciones del 20% y del 40% en los plazos de pre-construcción, para los ejercicios 2022 y 2021:

| Ejercicio 2022 | | | | |
|--|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Miles de euros | Plazo pre-construcción | | | |
| | +20% | -20% | +40% | -40% |
| Variación en el valor de mercado | (14.960) | 15.175 | (28.215) | 32.350 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (13.482) | 2.449 | (25.348) | 3.823 |

| Ejercicio 2021 | | | | |
|--|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Miles de euros | Plazo pre-construcción | | | |
| | +20% | -20% | +40% | -40% |
| Variación en el valor de mercado | (14.190) | 13.420 | (30.900) | 28.355 |
| Impacto en el deterioro acumulado (antes de impuestos) | (12.963) | 3.187 | (27.218) | 5.379 |

12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" incluye exclusivamente la tesorería de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U, arrojando un saldo de 537 miles euros a 31 de diciembre de 2022, (5 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Como regla general, la tesorería devenga un tipo de interés similar al de mercado para imposiciones diarias. No existen restricciones por importe significativo a la disposición de efectivo.

9

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

13. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el capital social recoge un saldo por un importe de 725.184 miles de euros, representados por 120.662.827 acciones nominativas, numeradas correlativamente e íntegramente desembolsadas, con un valor nominal de 6,01 euros cada una. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el accionista único de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. es Iberdrola Participaciones, S.A.

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a cotización en Bolsa.

b) Prima de emisión de acciones

Con fecha 15 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión de acciones, por importe de 30.000 miles de euros. El dividendo fue aprobado por el socio único Iberdrola Participaciones, S.A. el día 16 de diciembre de 2022 y pagado el día 29 de diciembre de 2022.

La prima de emisión de acciones a 31 de diciembre de 2022 después del reparto de dividendos asciende a 521.630 miles de euros, a 31 de diciembre de 2021 el importe era 551.630 miles de euros.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

14. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

El importe de las Reservas y de los Resultados de ejercicios anteriores de la Sociedad es el siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Legal y estatutarias: | | |
| Reserva legal | 47.244 | 47.244 |
| Otras reservas: | | |
| Reservas voluntarias | 140.464 | 140.464 |
| Reservas de fusión | (2.283) | (2.283) |
| Reservas de escisión | 13.128 | 13.128 |
| Diferencias por ajuste del capital a euros | 1 | 1 |
| Total | 198.554 | 198.554 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

a) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 274, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance al menos el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% de capital aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Las reservas legales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y 2021 recogen un importe de 47.244 miles de euros.

b) Resultados de ejercicios anteriores

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Remanente | 111.581 | 111.581 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (201.587) | (197.749) |
| Total | (90.006) | (86.168) |

15. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución/aplicación del resultado de la Sociedad a presentar al Accionista Único es la siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|---|---------------|----------------|
| Base de reparto | | |
| Pérdidas y ganancias | 23.153 | (3.838) |
| Total | 23.153 | (3.838) |
| Distribución | | |
| Reserva legal | 2.315 | - |
| Compensación pérdidas ejercicios anteriores | 20.838 | - |
| Aplicación | | |
| Resultados negativos | - | (3.838) |
| Total | 23.153 | (3.838) |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

16. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de los débitos y las partidas a pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 8): | | |
| Proveedores a largo plazo | 2.358 | 2.358 |
| Instrumentos derivados | - | 4 |
| Otros pasivos financieros | 1.778 | 611 |
| Total | 4.136 | 2.973 |
| Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 8): | | |
| Deudas y préstamos con empresas del Grupo (Nota 24) | 114.209 | 151.660 |
| Proveedores empresas del Grupo (Nota 24) | 426 | 492 |
| Proveedores | 5.502 | 6.079 |
| Anticipos de clientes (Nota 7 y 11) | 746 | 696 |
| Instrumentos derivados | 8 | - |
| Otros pasivos financieros | 1.316 | 368 |
| Personal | 1.489 | 1.524 |
| Total | 123.696 | 160.819 |

a) Proveedores a largo plazo

La Sociedad ha registrado en el pasivo no corriente del balance, cuentas a pagar por importe de 2.358 miles de euros por compras de terrenos y solares, cuyo pago se encuentra sujeto al cumplimiento de hitos que se estima se produzcan en un período superior a los doce meses siguientes al 31 de diciembre de 2022, (a 31 de diciembre de 2021 el saldo ascendía a 2.358 miles de euros).

b) Otros pasivos financieros

El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

c) Periodo medio de pago

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2022 y 2021 ha sido:

| Número de días | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Período medio de pago a proveedores | 26 | 39 |
| Ratio de operaciones pagadas | 25 | 39 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago. | 38 | 31 |
| Miles de euros | 2022 | 2021 |
| Total pagos realizados | 11.471 | 15.743 |
| Total pagos pendientes | 1.063 | 788 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, en su artículo 4, determina un periodo máximo de pago de 60 días para entidades mercantiles privadas.

La información sobre las facturas pagadas en el periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Volumen total pagos realizados | 8.744 | 8.947 |
| Facturas pagadas y Porcentajes | 2022 | 2021 |
| Porcentaje sobre el volumen total de pagos realizados | 76% | 57% |
| Número de facturas pagadas | 2.061 | 2.665 |
| Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas | 67% | 70% |

17. PROVISIONES, GARANTÍAS Y PASIVOS CONTINGENTES

a) Provisiones

El movimiento y composición de estos epígrafes del pasivo del Balance durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Saldo inicial | 8.470 | 8.017 |
| Dotaciones | 246 | 993 |
| Exceso de provisión | (3.741) | (189) |
| Aplicaciones | (2.012) | (517) |
| Traspasos | 219 | 166 |
| Saldo final | 3.182 | 8.470 |

La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Provisiones" del pasivo del Balance un importe de 3.182 miles de euros, que se corresponden con costes estimados pendientes de incurrir principalmente por obras de urbanización correspondientes a terrenos y solares vendidos a terceros y asumidos por la Sociedad, a los posibles gastos por litigios y postventa de promociones terminadas, así como la provisión para para cobertura de riesgos y gastos (8.470 miles de euros durante el ejercicio 2021).

En este sentido, los saldos más significativos al 31 de diciembre de 2022 corresponden básicamente a gastos de urbanización por 1.148 miles de euros, 595 miles de euros por litigios y 1.439 miles de euros por postventa (durante el ejercicio 2021 los saldos más significativos correspondían básicamente a gastos de urbanización por 3.854 miles de euros, 2.237 miles de euros por litigios y 1.574 miles de euros por postventa y 805 miles de euros para provisión para impuestos).

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad durante el ejercicio 2022 ha registrado dotaciones por importe de 246 miles de euros que se corresponden principalmente a litigios (durante el ejercicio 2021 las adiciones fueron 993 miles de euros para postventa).

La Sociedad durante el ejercicio 2022 ha registrado aplicaciones por importe de 2.012 miles de euros que se corresponden principalmente a provisiones para posibles desembolsos derivados de litigios judiciales por importe de 1.919 miles de euros, de los cuales 1.900 miles de euros se corresponden con el litigio del Higuero en Sevilla que fueron objeto de aplicación al existir en dicho procedimiento una sentencia judicial firme, 91 miles de euros de postventa y 2 miles de euros para urbanización, (durante el ejercicio 2021 registro aplicaciones principalmente por provisiones para otras responsabilidades de litigios por importe de 347 miles de euros, 54 miles de euros de provisión para postventa y 116 miles de euros para provisión para urbanización).

La Sociedad durante el ejercicio 2022 ha registrado reversiones de provisiones por importe de 3.741 miles de euros que se corresponden principalmente a que la Sociedad ha revertido la provisión que tenía dotada para impuestos por importe de 805 miles de euros al prescribir el derecho de la Administración para reclamar una posible deuda tributaria. Adicionalmente también ha revertido provisión para gastos de urbanización por importe de 2.512 miles de euros en virtud de un acuerdo firmado en noviembre que deja sin efecto la obligación que tenía la Sociedad de costear la totalidad de los gastos de urbanización, (189 miles de euros durante el ejercicio 2021 de provisiones para litigios tras alcanzar acuerdos transaccionales entre las partes).

b) Garantías

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Avales bancarios | 3.610 | 4.174 |
| Total | 3.610 | 4.174 |

Los Administradores de la Sociedad estiman que de los mencionados avales entregados no se van a derivar quebrantos significativos para la Sociedad.

c) Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no ha tenido pasivos contingentes.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

18. IMPUESTOS DIFERIDOS Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

a) Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|--|--------------|---------------|
| Activos por impuesto diferido: | | |
| Diferencias temporarias | 3.543 | 6.623 |
| Créditos por bases imponibles negativas | 1.606 | 1.679 |
| Créditos por deducciones pendientes de aplicar | 3.783 | 3.783 |
| Total | 8.932 | 12.085 |

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

El movimiento durante el ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos, ha sido como sigue:

| Miles de euros | Diferencias Temporarias | Créditos por BIN's | Créditos por deducciones | Total |
|--|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|
| Activos por impuestos diferidos | | | | |
| Saldo a 1 de enero de 2021 | 5.337 | 659 | 3.783 | 9.779 |
| Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias | 1.286 | 588 | - | 1.874 |
| Cargo (abono) a cuenta corriente con Grupo | - | 432 | - | 432 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2021 | 6.623 | 1.679 | 3.783 | 12.085 |
| Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias | (3.080) | (432) | - | (3.512) |
| Cargo (abono) a cuenta corriente con Grupo | - | 359 | - | 359 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2022 | 3.543 | 1.606 | 3.783 | 8.932 |

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación y por deducciones pendientes de aplicación se reconocen en la medida en que es probable que el Grupo Fiscal 2/86 (véase Nota 20) obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación, salvo que los importes se hubiesen generado en periodos previos a la integración en el grupo fiscal, siendo en este caso preceptiva la compensación por parte de la Compañía. La Sociedad tiene reconocidos al cierre del ejercicio activos por impuestos diferidos en este sentido por importe de 1.606 y 3.783 miles de euros respectivamente.

Los importes de créditos fiscales por bases imponibles negativas preconsolidadas ascienden a 1.246 miles de euros tanto para 2022 como 2021.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

b) Administraciones Públicas

El desglose de los saldos deudores con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Administraciones Públicas, deudoras | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 9 | 16 |
| Otros | 71 | 40 |
| Total | 80 | 56 |

El desglose de los saldos acreedores con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|---|------------|--------------|
| Administraciones Públicas, acreedores | | |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas e IRPF | 141 | 116 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 103 | 95 |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | 153 | 653 |
| Otros | 365 | 960 |
| Total | 762 | 1.824 |

19. INGRESOS Y GASTOS

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios ha sido generado íntegramente en el territorio español. El detalle de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021, por categoría de actividades es el siguiente:

| Miles de euros | 2022 | % | 2021 | % |
|-----------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Venta de edificaciones | 8.827 | 53% | 25.937 | 90% |
| Venta de terrenos y solares | 5.479 | 33% | - | - |
| Arrendamientos (Nota 7.d) | 365 | 2% | 310 | 1% |
| Prestaciones de servicios | 1.896 | 12% | 2.623 | 9% |
| Total | 16.567 | 100% | 28.870 | 100% |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

19.2 Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|---------------|
| Aprovisionamientos | | |
| Compras de terrenos y solares y certificaciones de obras | (3.783) | (11.997) |
| Variación de existencias de terrenos y solares | (18.460) | 43.818 |
| Pérdidas por deterioro de terrenos y solares | (1.027) | (6.509) |
| Reversión deterioro de terrenos y solares | 2.603 | 6.874 |
| Provisión para terminación de promociones | 2.511 | - |
| Otros aprovisionamientos | 188 | 189 |
| Total | (17.968) | 32.375 |

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|--|--------------|-----------------|
| Variación de existencias de productos terminados y en curso | | |
| Variación de existencias de promociones | 18.335 | (41.960) |
| Variación de existencias de edificios construidos | (9.305) | (10.486) |
| Pérdidas por deterioro de edificios construidos | (81) | (20) |
| Reversión deterioro productos construidos | 185 | 568 |
| Total | 9.134 | (51.898) |

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|--|--------------|------------|
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | | |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | 1.481 | 384 |
| Total | 1.481 | 384 |

19.3 Gastos de personal

El desglose de los Gastos de personal a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Gastos de personal | | |
| Sueldos, salarios y asimilados | 6.257 | 6.654 |
| Cargas sociales | 962 | 986 |
| Otros gastos sociales | 270 | 295 |
| Dotación provisión plan de previsión social (Nota 3.12 y 3.13) | 58 | 39 |
| Total | 7.547 | 7.974 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El número medio de empleados de Iberdrola Inmobiliaria durante los ejercicios 2022 y 2021 distribuido por categorías profesionales ha sido el siguiente:

| | 2022 | 2021 |
|-----------------|-----------|-----------|
| Directivos | 15 | 16 |
| Técnicos | 33 | 34 |
| Administrativos | 17 | 17 |
| Total | 65 | 67 |

La distribución por sexos al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 del personal de Iberdrola Inmobiliaria desglosado por categorías ha sido el siguiente:

| | 2022 | | | 2021 | | |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Directivos | 13 | 2 | 15 | 13 | 2 | 15 |
| Técnicos | 18 | 15 | 33 | 18 | 15 | 33 |
| Administrativos | 6 | 11 | 17 | 6 | 11 | 17 |
| Total | 37 | 28 | 65 | 37 | 28 | 65 |

A 31 de diciembre de 2022 el número de empleados a cierre es de 65, de los que 37 son hombres y 28 son mujeres. En el ejercicio 2021 el número de empleados era de 65, de los que 37 eran hombres y 28 eran mujeres.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no cuenta con empleados en plantilla con discapacidad igual o superior al 33%, pero da cumplimiento con las medidas alternativas vigentes en la actual Ley General de Discapacidad contratando servicios de Centros Especiales de Empleo y realizando donaciones para el desarrollo de actividades de inserción laboral y de creación de empleo para personas con discapacidad

19.4 Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|---|------------|------------|
| Provisión por deterioro (Nota 7) | (14) | (6) |
| Exceso de provisiones (Nota 7) | 359 | 90 |
| Resultado por enajenaciones de inmovilizado | (28) | 20 |
| Total | 317 | 104 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

19.5 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 y 2021 adjunta, es la siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Otros gastos de explotación | | |
| Arrendamientos y cánones | 838 | 1.047 |
| Reparaciones y conservación | 265 | 207 |
| Servicios de profesionales independientes | 2.094 | 2.593 |
| Primas de seguros | 392 | 86 |
| Servicios bancarios y similares | 3 | 3 |
| Publicidad | 254 | 418 |
| Suministros | 213 | 154 |
| Otros servicios | 880 | 852 |
| Tributos | 269 | 1.717 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | (132) | 1.075 |
| Otros gastos de gestión corriente | 307 | 420 |
| Total | 5.383 | 8.572 |

20. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

| Miles de Euros | | | |
|--|---------------------------------------|----------------------|-----------------|
| 31 de diciembre de 2022 | | | |
| Saldo ingresos y gastos del ejercicio | Cuenta de pérdidas y ganancias | | Total |
| | Aumentos | Disminuciones | |
| Beneficios antes de impuestos | | | 22.549 |
| Diferencias permanentes | | (25.077) | (25.077) |
| Diferencias temporarias: | | | |
| Con origen en el ejercicio | 534 | - | 534 |
| Con origen en ejercicios anteriores | - | (12.646) | (12.646) |
| Base imponible (resultado fiscal) | | | (14.640) |

| Miles de Euros | | | |
|--|---------------------------------------|----------------------|----------------|
| 31 de diciembre de 2021 | | | |
| Saldo ingresos y gastos del ejercicio | Cuenta de pérdidas y ganancias | | Total |
| | Aumentos | Disminuciones | |
| Beneficios antes de impuestos | | | (6.593) |
| Diferencias permanentes | | (4.065) | (4.065) |
| Diferencias temporarias: | | | |
| Con origen en el ejercicio | 5.721 | - | 5.721 |
| Con origen en ejercicios anteriores | - | (574) | (574) |
| Base imponible (resultado fiscal) | | | (5.511) |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Las diferencias permanentes del ejercicio 2022 corresponden básicamente a las variaciones de correcciones valorativas de participaciones en empresas del grupo y asociadas que no tienen la consideración de fiscalmente deducibles y a la exención por doble exención de dividendos (interna). Las diferencias temporarias de este mismo ejercicio principalmente corresponden a la aplicación de un deterioro de una participación de la cartera de valores. En 2021 las variaciones del deterioro de cartera de valores fueron los ajustes más significativos (véase Nota 9).

La relación existente entre el ingreso por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio es como sigue:

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|--|--------------|----------------|
| Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio | 22.549 | (6.593) |
| Impuesto al 25% | 5.637 | (1.648) |
| Ingresos no tributables | (6.467) | (1.244) |
| Gastos no deducibles | 198 | 228 |
| Deducciones generadas en el ejercicio | (8) | (24) |
| Regularización de gasto del IS de ejercicios anteriores | 36 | (67) |
| Gasto/ (Ingreso) por impuesto sobre beneficios de las operaciones continuadas | (604) | (2.755) |

El ingreso por el impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se compone de:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|---|-------------|--------------|
| Impuesto corriente | 3.757 | 449 |
| Impuesto diferido (Nota 18) | (3.153) | 2.306 |
| Ajustes en la imposición sobre beneficios | - | - |
| Total | 604 | 2.755 |

Los aumentos por diferencias temporarias obedecen, principalmente, al ajuste de provisiones no deducibles, básicamente por la provisión de determinados gastos no deducibles, por deterioros de cartera y por el deterioro de las inversiones inmobiliarias y de un suelo que fue adquirido a una sociedad del Grupo, consecuencia del test de deterioro realizado. Las disminuciones por diferencias temporarias obedecen a la aplicación y reversión de gastos no deducidos en ejercicios anteriores.

Desde el ejercicio 1994, la Sociedad forma parte del Grupo Fiscal número 2/86, del que Iberdrola S.A., aunque no forma parte del mismo, es sociedad dominante e Iberdrola Clientes España, S.A. (véase Nota 3.15) es la Sociedad Representante.

En relación con los compromisos y obligaciones derivados de beneficios fiscales a los que la Sociedad accedió en anteriores ejercicios, los mismos han sido y son cumplidos por las sociedades del Grupo fiscal 2/86, en los términos establecidos por el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4.2004, de 5 de marzo.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación y por deducciones pendientes de aplicación se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene las siguientes deducciones pendientes de compensar (Nota 18):

| Miles de euros | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|--------------|
| | Año de origen | 2021 | 2020 |
| | 2008 | 3.292 | 3.292 |
| | 2009 | 137 | 137 |
| | 2010 | 5 | 5 |
| | 2011 | 127 | 127 |
| | 2013 | 120 | 120 |
| | 2014 | 62 | 62 |
| | 2017 | - | - |
| | 2018 | 40 | 40 |
| Total | | 3.783 | 3.783 |

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. La Sociedad tiene abiertos a inspección los años 2019 y siguientes para los principales impuestos que le son de aplicación, excepto en lo que al Impuesto sobre el Valor Añadido se refiere, que tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 y siguientes, y al Impuesto sobre sociedades, que tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 a 2014 y 2018 siguientes, habida cuenta los procedimientos de comprobación que a continuación se describen.

En junio de 2020 se iniciaron por parte de la Inspección tributaria de la Agencia Española de Administración Tributaria (AEAT) procedimientos de comprobación parcial (por los ejercicios 2012 a 2014) y de comprobación general (por los ejercicios 2015 a 2017) para los principales impuestos corporativos que resultan de aplicación a las entidades del Grupo Iberdrola integradas en el grupo de consolidación fiscal de territorio común (n.º 2/86). La inspección relativa al Impuesto sobre Sociedades del Grupo Fiscal 2/86 se extendió con posterioridad, también con carácter parcial, a los ejercicios 2018 a 2020, para la regularización íntegra de determinados temas firmados en disconformidad.

A lo largo del ejercicio de 2021 se incoaron al Grupo Fiscal varias actas con acuerdo, en conformidad y en disconformidad en relación con el Impuesto sobre Sociedades, poniendo fin a las actuaciones de carácter parcial relativas a los ejercicios 2012 a 2014. El 17 de diciembre de 2022 el Grupo interpuso sendas reclamaciones económico-administrativas contra los acuerdos de liquidación derivados de las actas de disconformidad, que continúan pendientes de resolución. Ninguno de los ajustes incluidos en las citadas actas, afectan a la sociedad en cuestión.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2022, se han firmado varias actas en conformidad y con acuerdo en relación con el Impuesto sobre Sociedades, por los períodos 2015 a 2017, de las que no se derivaron impactos patrimoniales significativos para el grupo IBERDROLA. Adicionalmente, se firmaron actas en disconformidad en relación con el Impuesto sobre Sociedades del Grupo Fiscal 2/86, ejercicios 2015 a 2017 (inspección general) y 2018 a 2020 (inspección parcial) en relación fundamentalmente con los mismos temas en disputa en los procedimientos de comprobación previos, y en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido del grupo de entidades 0220/08, ejercicios 2015 a 2017. El único ajuste incluido en dichas actas que afecta a la sociedad, está relacionado con el no reconocimiento por parte de la inspección de la solicitud de rectificación presentada por la sociedad de su autoliquidación de IVA correspondiente al periodo abril de 2017 y, por consiguiente, en la no devolución de las cuotas de IVA solicitadas en la misma. La solicitud se presentó al objeto de eliminar una minoración de la cuota de IVA deducible consignada inicialmente por la sociedad en la citada autoliquidación. La minoración estuvo motivada en la factura rectificativa recibida en dicho periodo, con ocasión del cumplimiento de la condición resolutoria de una operación de 2012, a través de la cual la sociedad había adquirido unas parcelas soportando el IVA correspondiente, que fue deducido. Al resolverse la operación y recibir la factura rectificativa negativa, la sociedad minoró el IVA soportado deducible, si bien, nunca obtuvo del vendedor, declarado en concurso de acreedores, la devolución del impuesto satisfecho en la adquisición. En consecuencia, la sociedad solicitó la rectificación autoliquidación inicialmente presentada, para eliminar la minoración inicialmente consignada y la devolución del IVA soportado, por ser quien efectivamente soportó la repercusión del mismo.

El 29 de julio de 2022 el Grupo interpuso sendas reclamaciones económico-administrativas contra los acuerdos de liquidación derivados de las actas de disconformidad, que continúan pendientes de resolución.

El 26 de octubre de 2022 se iniciaron por parte de la Delegación Central de Grandes contribuyentes, actuaciones de comprobación e investigación de carácter limitado, en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido del Grupo de entidades 0220/08 y el Impuesto sobre Sociedades del Grupo Fiscal 2/86, ejercicios 2018 y 2019. Las actuaciones continúan su curso.

Los Administradores de la Sociedad y sus asesores fiscales estiman que no se producirán pasivos adicionales de consideración respecto de los ya registrados a 31 de diciembre de 2022.

21. RESULTADO FINANCIERO

El desglose de las partidas de Ingresos y Gastos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|--|--------|------|
| Ingresos financieros | | |
| Dividendos de participaciones en empresas del grupo y asociadas (Notas 9 y 24) | 23.234 | - |
| Intereses de préstamos a empresas del grupo (Nota 24) | 1.527 | 582 |
| Otros ingresos financieros | 10 | 2 |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Subtotal | 24.771 | 584 |
| Gastos financieros | | |
| Intereses de préstamos a empresas del grupo (Nota 24) | (435) | - |
| Otros gastos financieros | (17) | (10) |
| Subtotal | (452) | (10) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | | |
| Beneficios/Pérdidas de instrumentos derivados (Nota 10) | (921) | (849) |
| Subtotal | (921) | (849) |
| Diferencias de cambio | | |
| Diferencias positivas | 923 | 778 |
| Subtotal | 923 | 778 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | | |
| Deterioros y pérdidas | (799) | (5.012) |
| Resultados por enajenaciones y otras | 2.630 | 4.972 |
| Subtotal | 1.831 | (40) |
| Resultado financiero | 26.152 | 463 |

22. COMPROMISOS

a) Compromisos de compra

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tiene contratos de compra firmados distintos a las opciones de compra de suelo ya mencionadas en la Nota 11.c) de Existencias en el epígrafe “Anticipos a proveedores”.

23. RETRIBUCIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital, los Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado expresamente que no existe ninguna situación de conflicto que los administradores pudieran tener con el interés de la sociedad.

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2022 y 2021, no se han registrado importe alguno por dietas de los miembros del Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante estos años.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

sobre acciones de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Iberdrola Inmobiliaria ha satisfecho la prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores, por importe de 286 miles de euros (261 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

b) Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

La remuneración del Consejero Delegado y de los Directores de Área de la Sociedad durante el ejercicio 2022 ha sido la siguiente:

| Miles de euros | Número de personas | Retribuciones Salariales | | | Otras Retribuciones |
|----------------|--------------------|--------------------------|----------|-------|---------------------|
| | | Fijas | Variable | Total | |
| | 5 | 899 | 612 | 1511 | 324 |

La remuneración del Consejero Delegado y de los Directores de Área de la Sociedad durante el ejercicio 2021 fue la siguiente:

| Miles de euros | Número de personas | Retribuciones Salariales | | | Otras Retribuciones |
|----------------|--------------------|--------------------------|----------|-------|---------------------|
| | | Fijas | Variable | Total | |
| | 5 | 899 | 595 | 1.494 | 346 |

En el capítulo de "Retribuciones Salariales", en la parte del variable, además de las retribuciones dinerarias se incluyen las retribuciones en acciones del Grupo. El detalle de las acciones recibidas por los miembros de la Alta Dirección con derecho a ello se detallan en la Nota 3.12

Los importes incluidos en el capítulo "Otras retribuciones" del cuadro anterior se corresponden con servicios de renting, seguro de vida y accidentes y seguro médico.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

24. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Los saldos con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se descomponen según el siguiente detalle:

| Miles de Euros | | | | | |
|--|--|---|---|--|---|
| Ejercicio 2022 | Inversiones financieras. Créditos LP a Empresas del Grupo (Nota 8 y 10) | Inversiones financieras temporales. Créditos a Corto Plazo e intereses (Nota 8 y 10) | Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 10) | Deudas y préstamos con empresas del Grupo (Nota 16) | Cuentas a pagar a partes vinculadas CP (Nota 16) |
| Iberdrola, S.A. | - | 104.070 | - | - | 134 |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 16.119 | 144 | 82 | - | - |
| Iberdrola Financiación, S.A. | - | - | - | - | 292 |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. | - | - | - | 114.209 | - |
| I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. | - | - | 2 | - | - |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. | 376 | 9 | 6 | - | - |
| Arrendamientos de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 3 | 3.634 | - | - | - |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A.de.C.V. | - | 14.565 | 577 | - | - |
| Camarate Golf, S.A. | - | 543 | 34 | - | - |
| Total | 16.498 | 122.965 | 701 | 114.209 | 426 |

| Miles de euros | | | | | |
|--|--|---|---|--|---|
| Ejercicio 2021 | Inversiones financieras. Créditos LP a Empresas del Grupo (Nota 8 y 10) | Inversiones financieras temporales. Créditos a Corto Plazo e intereses (Nota 8 y 10) | Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 10) | Deudas y préstamos con empresas del Grupo (Nota 16) | Cuentas a pagar a partes vinculadas CP (Nota 16) |
| Iberdrola, S.A. | - | 148.742 | - | - | 224 |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | - | 15.512 | 73 | - | - |
| Iberdrola Financiación, S.A. | - | - | - | - | 268 |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. | - | - | - | 151.660 | - |
| I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. | - | - | 2 | - | - |
| Promociones La Malinche, S.A. de C.V. | 88 | - | - | - | - |
| Arrendamientos de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | - | 4.670 | - | - | - |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A.de.C.V. | - | 10.590 | 489 | - | - |
| Camarate Golf, S.A. | - | 500 | 1 | - | - |
| Total | 88 | 180.014 | 565 | 151.660 | 492 |

Las transacciones mantenidas por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U con otras sociedades del Grupo y su accionista único durante el ejercicio se desglosan a continuación:

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

| Miles de euros | | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| | Ventas, Prestación de Servicios, Alquileres y otros gastos refacturados | Ingresos Financieros (Nota 21) | Compras y Gastos de explotación | Gastos Financieros (Nota 21) |
| Ejercicio 2022 | | | | |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 8 | 376 | - | - |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 1 | 51 | - | - |
| Iberdrola, S.A. | - | 418 | 175 | - |
| Iberdrola Clientes, S.A. | - | - | 165 | - |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. | 1.942 | 23.234 | 544 | 435 |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. | 88 | 631 | - | - |
| Iberdrola Financiación, S.A.U. | - | - | 291 | - |
| Promociones La Malinche, S.A. DE C.V. | - | 8 | - | - |
| Camarate Golf, S.A. | - | 43 | - | - |
| Total | 2.039 | 24.761 | 1.175 | 435 |

| Miles de euros | | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| | Ventas, Prestación de Servicios, Alquileres y otros gastos refacturados | Ingresos Financieros (Nota 21) | Compras y Gastos de explotación | Gastos Financieros (Nota 21) |
| Ejercicio 2021 | | | | |
| IBI Real Estate Investments, EOOD | 9 | 284 | - | - |
| Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U. | 1 | 48 | - | - |
| Iberdrola, S.A. | - | - | 312 | - |
| Iberdrola Clientes, S.A. | - | - | 107 | - |
| Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. | 2.705 | - | 702 | - |
| Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. | 74 | 220 | - | - |
| Iberdrola Financiación, S.A.U. | - | - | 266 | - |
| Promociones La Malinche, S.A. DE C.V. | - | 13 | - | - |
| Camarate Golf, S.A. | - | 17 | - | - |
| Total | 2.789 | 582 | 1.387 | - |

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U.

El 30 de diciembre de 2010 Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. firmó un contrato de préstamo participativo y subordinado con Arrendamiento de Viviendas Protegidas Siglo XXI, S.L.U.. Este crédito, tras sucesivas novaciones que hacen variar tanto el vencimiento como el disponible queda fijado tras la última novación el 31 de diciembre de 2022 con las siguientes condiciones: vencimiento el 31 de diciembre de 2024, tipo al Euribor a 3 meses más 1,91 puntos porcentuales y límite de 1.000 miles de euros. El importe dispuesto a la fecha 31 de diciembre de 2022 es de 975 miles de euros y se encuentra provisionado en 972 miles de euros. (El importe dispuesto en 2021 fue de 975 miles de euros, provisionado en 958 miles de euros).

Por otra parte, el 1 de junio de 2017, las partes firmaron un contrato de Cuenta Corriente recíproca en euros, en virtud del cual se establecía un plazo de vencimiento de un año renovable tácitamente que devenga un interés del Euribor a 3 meses más 1,2114 puntos porcentuales para saldos acreedores y del Euribor a 3 meses para saldos deudores. En base a dicho vencimiento, la Sociedad ha registrado el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 en el epígrafe "Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo" del activo corriente del balance adjunto a la mencionada fecha. A 31 de diciembre de 2022 el saldo deudor dispuesto asciende a 3.634 miles de euros. (En el ejercicio 2021 tenía un saldo deudor dispuesto de 4.605 miles de euros).

Iberdrola, S.A.

Por otra parte, la Sociedad dispone de financiación por parte de Iberdrola, S.A. instrumentada en una cuenta corriente a favor de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., la cual devenga un interés del Euribor a 3 meses más 1,2114 puntos porcentuales para saldos acreedores, y un interés del Euribor a 3 meses para saldos deudores. Si bien el vencimiento de la misma no está definido, cualquiera de las dos partes podría resolver el contrato con un preaviso mínimo de 15 días, por lo que la Sociedad ha registrado el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 en el epígrafe "Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo" del activo corriente del balance adjunto a la mencionada fecha. A 31 de diciembre de 2022 el saldo deudor dispuesto asciende a 103.652 miles de euros (148.742 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha devengado ingresos financieros por esta financiación por importe de 418 miles de euros, (a 31 de diciembre de 2021 no se devengaron intereses).

Adicionalmente a estas operaciones, Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. contrató con Iberdrola, S.A. un derivado intragrupo para la cobertura de los tipos de cambio de un préstamo entre la Sociedad Dominante y sus participadas Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. y Promociones La Malinche, S.A. de C.V. El impacto que la operación de cobertura ha tenido en 2021 en los estados financieros de la sociedad ha sido un gasto financiero por importe de 921 miles de euros, y unas diferencias de cambio positivas de 923 miles de euros, (en el ejercicio 2021 el impacto que tuvo la

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

operación de cobertura fue de un gasto financiero por importe de 849 miles de euros, y unas diferencias de cambio positivas de 778 miles de euros).

Los servicios corporativos prestados por Iberdrola, S.A. a la Sociedad durante el ejercicio 2022 ascendieron al importe de 111 miles de euros (294 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Iberdrola Financiación, S.A.U.

Los servicios corporativos prestados por Iberdrola Financiación, S.A.U. a la Sociedad durante el ejercicio 2022 ascendieron al importe de 291 miles de euros (266 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Iberdrola Inmobiliaria Real Estate Investments, EOOD

Con fecha 12 de diciembre de 2007, Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. firmó con su filial búlgara un contrato de préstamo con un límite de 23.000 miles de euros y vencimiento 11 de diciembre de 2008. Este crédito, tras sucesivas novaciones que hacen variar tanto el vencimiento como el disponible y el margen aplicable, queda fijado tras la última novación el 31 de diciembre de 2022 con las siguientes condiciones: vencimiento el 31 de diciembre de 2024, tipo al Euribor a 3 meses más 1,9100 puntos porcentuales y límite de 23.000 miles de euros. El importe dispuesto a la fecha 31 de diciembre de 2022 es de 16.119 miles de euros, (en 2021 el importe dispuesto era de 15.441 miles de euros).

Durante el ejercicio 2022 el crédito se ha reclasificado en el epígrafe del Balance "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo".

Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio, S.A.U. (antes Iberdrola Inmobiliaria Catalunya, S.A.U.)

Con fecha 28 de diciembre de 2010, la Sociedad suscribió un Contrato de Cuenta Corriente en euros con un límite máximo a establecer anualmente por la misma Iberdrola Inmobiliaria S.A., con plazo inicial de un año renovable tácitamente (como así ha sucedido). El tipo de interés que devenga para 2022, es Euribor a tres meses más 1,2114 puntos porcentuales para saldos acreedores (1,5590 puntos porcentuales en 2021) y Euribor a tres meses para saldos deudores (Euribor a tres meses para saldos deudores en 2021). A 31 de diciembre de 2022 el importe registrado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" es de 113.773 miles de euros, (151.660 miles de euros a 31 de diciembre 2021).

Durante el ejercicio 2022 se han devengado gastos financieros por esta financiación por importe de 435 miles de euros, (no se devengaron gastos financieros en el ejercicio 2021).

Promociones La Malinche, S.A. de C.V.

Tras la adquisición del 50% de las acciones de esta sociedad mexicana por parte de la Sociedad, mediante un contrato concedido a dicha compañía, y tras las últimas novaciones, las condiciones del crédito quedaron fijadas de la siguiente forma: vencimiento 31 de marzo de 2021, límite 6.625 miles de dólares USA y tipo de interés del Libor 1 año más 1,8743 %. Con fecha 27 de abril de 2021 se celebró una Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la que se acordó entre otras resoluciones, la capitalización de los préstamos otorgados por los accionistas y los correspondientes intereses devengados por los mismos, como consecuencia de dicho acuerdo la Sociedad incremento su

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

participación en Promociones La Malinche, S.A. de C.C. por importe 5.387 miles de euros, resultando su participación en el importe de 11.091 miles de euros.

En diciembre de 2016, Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. contrató con una entidad financiera un derivado para la cobertura de los tipos de cambio de esta operación. Con fecha 31 de marzo de 2021 se realizó la liquidación de este producto financiero por un importe de 317 miles de euros.

Con fecha 30 de junio de 2021 la Sociedad firmó un contrato de crédito con Promociones La Malinche, S.A. de C.V., sujeto a las siguientes condiciones: importe nominal de 400 miles de dólares USD, vencimiento 30 de junio de 2024, el tipo de interés nominal aplicable será el resultado de añadir al Libor a 6 meses un diferencial del 1,69%. El importe dispuesto a la fecha 31 de diciembre de 2022 es de 376 miles de euros (88 miles de euros a 31 de diciembre 2021).

En agosto de 2021, la Sociedad contrató con una entidad financiera un derivado para la cobertura de los tipos de cambio de esta operación. Este derivado cubre los futuros flujos de dólares por un préstamo inter-compañía concedido por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., a Promociones la Malinche, S.A. de C.V. en junio de 2021 y con vencimiento en junio de 2024. El valor de dicho derivado al 31 de diciembre de 2022 es 8 miles de euros (4 miles de euros a 31 de diciembre 2021).

Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V.

Con fecha 30 de mayo de 2007 Iberdrola, S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. firmaron un contrato de préstamo, el importe del cual, tras sucesivas novaciones, quedó fijado en 3.096 miles de dólares USD y vencimiento 31 de diciembre de 2016.

Con fecha 18 de diciembre de 2014, se produjo una novación del contrato de préstamo en virtud del cual Iberdrola, S.A. cede su posición de "prestamista" a Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. ante Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V. como "prestatario".

Tras la última novación el 21 de octubre de 2022, quedaron fijadas las siguientes condiciones: vencimiento el 31 de diciembre de 2023, tipo al Libor a 3 meses más un margen de 2,86 % y límite de 17.970 miles de dólares USD. El capital dispuesto a 31 de diciembre de 2022 es de 14.093 miles de euros e intereses pendientes de cobro a corto plazo por importe de 473 miles de euros, (10.444 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

En diciembre de 2021, la Sociedad contrató con una entidad financiera la cobertura de los tipos de cambio de esta operación. Este derivado cubre los futuros flujos de dólares por un préstamo inter-compañía concedido por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., a Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V.. El valor de dicho derivado al 31 de diciembre de 2022 es de 40 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" del activo corriente (Nota 8), y con vencimiento en 2023 (en 2021 el derivado tenía un valor de 368 miles de euros y con un vencimiento en 2022).

Camarate Golf, S.A.

Con fecha 1 de febrero de 2020 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con Camarate Golf, S.A., sujeto a las siguientes condiciones: importe nominal de 1.000 miles de euros, vencimiento 31 de enero

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

de 2022, tipo de interés Euribor más el margen aplicable del 4%. El capital dispuesto a 31 de diciembre de 2022 es de 500 miles de euros e intereses pendientes de cobro a corto plazo por importe de 43 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021 el saldo dispuesto era de 500 miles de euros).

Los ingresos por prestación de servicios a las sociedades Iberdrola Inmobiliaria de Patrimonio, S.A.U., Desarrollos Inmobiliarios Laguna del Mar, S.A. de C.V., e Iberdrola Inmobiliaria Real Estate Investments, que están registrados en el mismo epígrafe se corresponden con los servicios corporativos, servicios de supervisión de la construcción, dirección facultativa y apoyo técnico a las obras, servicios comerciales y de postventa y los servicios de comunicación y marketing, así como servicios de supervisión y gestión del patrimonio arrendado, que la Sociedad presta a sus sociedades participadas y que es realizado por personal de la Sociedad.

Los gastos con Iberdrola Clientes, S.A.U., se corresponden con determinados gastos de energía eléctrica.

25. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

La Sociedad, en el ejercicio de su actividad promotora habitual, tiene en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se ha incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

La Sociedad no estima que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto. Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

Asimismo la Sociedad no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero que pudieran ser derivados de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto.

26. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido acontecimientos significativos desde la fecha de cierre del ejercicio.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

27. HONORARIOS POR SERVICIOS PRESTADOS POR LOS AUDITORES DE CUENTAS

El detalle de los honorarios por servicios prestados por los auditores durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Servicio de auditoría de cuentas | 137 | 128 |
| Total | 137 | 128 |

Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.
Informe de gestión

Ejercicio 2022

1. Evolución de los negocios del ejercicio 2022 y evolución previsible en el 2023.

El objeto de este informe es el de exponer de una forma sintética la evolución de la actividad de la Sociedad Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U durante el año 2022, aportando los datos que puedan facilitar el análisis de su situación actual y su previsible evolución.

A 31 de diciembre de 2022, el número de promociones residenciales y terciarias en comercialización y gestión ascendió a 6. Dichas promociones comprendían 298 inmuebles y una edificabilidad de 40.434 m².

El volumen de operaciones del ejercicio 2022 asciende a 16.567 miles de euros, de los cuales el 12% se corresponde con prestación de servicios, el 2% con los arrendamientos de inmuebles, el 53% se corresponde con la venta de promociones inmobiliarias, y el 33% con la venta de terrenos y solares.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha llevado a cabo inversiones en suelo que asciende a 2.633 miles de euros, e inversiones realizadas en obras de promoción y edificación por 3.680 miles de euros.

En el ejercicio 2022 Iberdrola Inmobiliaria S.A.U. ha alcanzado una cifra de activos de 1.510.291 miles de euros, con un resultado positivo antes y después de impuestos de 22.549 y 23.153 miles de euros respectivamente. Así mismo la plantilla media del ejercicio 2022 es de 65 personas.

En el ejercicio 2023 la Sociedad tiene previsto finalizar la entrega de los inmuebles terminados en ejercicios anteriores así como las previstas en el plan estratégico del citado ejercicio y se prevé que asciendan a 16 con un volumen de venta de 5.218 miles de euros.

2. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2022 y 2021 ha sido:

| Número de días | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Periodo medio de pago a proveedores | 26 | 39 |
| Ratio de operaciones pagadas | 25 | 39 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago. | 38 | 31 |
| Miles de euros | 2022 | 2021 |
| Total pagos realizados | 11.471 | 15.743 |
| Total pagos pendientes | 1.063 | 788 |

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, en su artículo 4, determina un periodo máximo de pago de 60 días para entidades mercantiles privadas.

La información sobre las facturas pagadas en el periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

| Miles de euros | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Volumen total pagos realizados | 8.744 | 8.947 |
| Facturas pagadas y Porcentajes | 2022 | 2021 |
| Porcentaje sobre el volumen total de pagos realizados | 76% | 57% |
| Número de facturas pagadas | 2.061 | 2.665 |
| Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas | 67% | 70% |

3. Acciones propias en cartera

La Sociedad no dispone de acciones propias en cartera, ni se han realizado operaciones de estas características durante el ejercicio 2022.

4. Investigación y desarrollo

La sociedad, siguiendo con la política marcada, está profundizando en la implantación de nuevas técnicas ligadas a la evolución de las viviendas del futuro, en áreas como la domótica. Se están iniciando también procesos de investigación y desarrollo ligados a la aplicación en el futuro de nuevas técnicas relacionadas con el ahorro energético y respecto al medio ambiente en la edificación.

5. Hechos posteriores al cierre

No se han producido acontecimientos significativos desde la fecha de cierre del ejercicio.

DILIGENCIA DE FIRMAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado 1 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U. en sesión celebrada el 20 de febrero de 2023 en las oficinas centrales de IBERDROLA S.A. calle Tomás Redondo, 1 de Madrid ha formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al Ejercicio 2022, todo ello extendido e identificado en la forma que seguidamente se indica:

- El Índice figura transcrito en un (1) folio de papel común.
- El Balance de Situación figura transcrito en un (1) folio de papel común
- La Cuenta de Pérdidas y Ganancias figura transcrita en un (1) folio de papel común.
- El Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto y el de ingresos y gastos reconocidos figuran transcritos en dos (2) folios de papel común.
- El Estado de Flujos de Efectivo figura transcrito en un folio (1) de papel común.
- La Memoria figura transcrita en setenta y seis (76) folios de papel común.
- El Informe de Gestión figura transcrito en dos (2) folios de papel común.
- La declaración medio ambiental figura transcrita en un (1) folio de papel común.
- La diligencia de firmas figura transcrita en un (1) folio de papel común.
- La Certificación de las Cuentas Anuales figura transcrita en un (1) folio de papel común.

Asimismo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado 2 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, todos y cada uno de los citados diez documentos han sido firmados de su puño y letra por la totalidad de los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción del presente folio de papel común que sirve de diligencia de firmas, si bien está visado de su puño y letra y a efectos de identificación por la Secretaria Consejera del Consejo de la Sociedad.

Madrid, 20 de febrero de 2023.



D. José Sainz Armada
Presidente



D. Emilio Sánchez Castellano
Consejero Delegado



D. Javier Salazar Blanco
Consejero



D. Juan Castellano Sánchez
Consejero

Y para que así conste, sirva la presente de diligencia de firmas,



D.ª Cristina González-Alemán Calleja.
Secretaria Consejera

**DECLARACION NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACION
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES.**

Identificación de la Sociedad: Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.

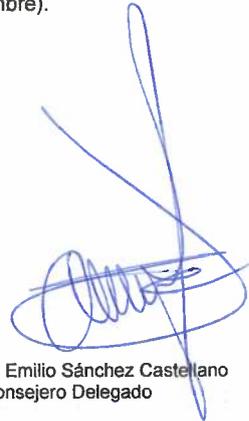
NIF: A-79850574

Los abajo firmantes, como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad de la misma correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2022, NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

Madrid, 20 de febrero de 2023.



D. José Sainz Armada
Presidente



D. Emilio Sánchez Castellano
Consejero Delegado



D. Javier Salazar Blanco
Consejero



D. Juan Castellano Sánchez
Consejero

Y para que así conste, sirva la presente de diligencia de firmas,



Dª. Cristina González-Alemán Calleja
Secretaria Consejera

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.
C/ Alcalá, 265. 28027 Madrid.
Teléfono 902 33 44 12 Fax 902 33 44 11
www.iberdrolainmobiliaria.com

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

D^a. Cristina González-Alemán Calleja , Secretaria Consejera del Consejo de Administración de IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

CERTIFICA:

Que las anteriores firmas de los Administradores de la Sociedad han sido estampadas en su presencia; que el presente documento comprende las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la Propuesta de Aplicación del Resultado correspondientes al ejercicio 2022 y la Declaración Negativa de información medioambiental en las cuentas anuales, documentación que ha sido formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad en reunión celebrada con esta fecha y, por lo tanto, dentro del plazo previsto en el artículo 253 apartado 1 de la Ley de Sociedades de Capital; y que se encuentran extendidas en 87 folios de papel común, escritos en una sola cara, todos ellos con mi rúbrica.

Madrid, 20 de febrero de 2023



D^a. Cristina González-Alemán Calleja
Secretaria Consejera

ESPAÑA



DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

602172750



APELLIDOS
GARCIA DE FUENTES
DE CHURRUCA

NOMBRE
JOSE JAVIER

SEXO
M

NACIONALIDAD
ESP

FECHA DE NACIMIENTO
02 06 1968

60214

Nº DNI COPY
602172750

VALIDEZ
09 08 2026

José Javier Fuentes

778880

DNI 16287453A

DIRECCION
C. FRANCISCO DE CACERES 7 PO1 C
SANTANDER
CANTABRIA

REV. 1/1989

CUENTA
39676A6D1



LUGAR DE NACIMIENTO
VITORIA-GASTEIZ
ARABA ALAVA

NOMBRE
MANUEL / ROSA MARIA

IDESPBBZ172750916287453A<<<<<<<
6806020M2608097ESP<<<<<<<<<<<<<<<<<<<6
GARCIA<DE<<FUENTES<DE<<CHURRU<<J

601065094

01/2005



NOTARIA DE
D. MIGUEL RUIZ GALLARDON GARCIA DE LA RASILLA
Cámar de Balboa, 54 - 1.º Dcha. - Tel. 436 00 00
28001 MADRID

- 1 -

ACUERDOS SOCIALES DE CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE
APEX 2000, S.A.U QUE PASA A DENOMINARSE IBERDROLA
INMOBILIARIA, S.A

NUMERO: TRES MIL CIENTO TREINTA Y SEIS.-----

EN MADRID, a veintiocho de abril de dos mil cinco.

Ante mí, MIGUEL RUIZ GALLARDON GARCIA DE LA RASILLA, Notario del Ilustre Colegio de esta Capital y con residencia en la misma, -----

=====COMPARECE:=====

DON SANTIAGO MARTÍNEZ GARRIDO, mayor de edad casado, y vecino de Madrid, con domicilio profesional en Madrid, calle Tomás Redondo 1. _____

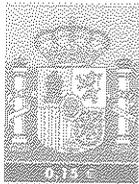
Con DNI número 7543718-V. _____

INTERVIENE en nombre y representación de la Sociedad APEX 2000, S.A., Sociedad Unipersonal; que por la presente pasa a denominarse IBERDROLA

INMOBILIARIA, S.A., domiciliada en Madrid, calle Alcalá, 265; con CIF número A-79-850574; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Rafael Ruiz Gallardón, el día 4 de Enero de 1991, con el número 10 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 729, hoja M-14744, inscripción 1ª.

Por escritura otorgada ante Don Rafael Ruiz Gallardón, el día 2 de Agosto de 1993, con el número 2446 de su protocolo, la Sociedad UNION IBEROAMERICANA DE PROMOCIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.A., segregó su rama de actividad inmobiliaria y la aportó a APEX 2000, S.A. y en la misma escritura APEX 2000, S.A., absorbió a la Sociedad INMOBILIARIA PREVISA, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 231, libro 0, folio 212, Sección 8, hoja número M-4674, inscripción 54ª. _____

Se encuentra facultado para este otorgamiento, en virtud de su cargo de **Secretario del Consejo de Administración** que me consta vigente e inscrito (inscripción 70ª) que juzgo suficiente para el presente otorgamiento y, además, resulta especialmente



6C1065093

01/2005



- 3 -

facultado en los acuerdos que se elevan a público en la presente. _____

Identifico al compareciente por su documento de identidad reseñado en la comparecencia. Tiene, a mi juicio, según interviene, capacidad legal para otorgar esta escritura de ACUERDOS SOCIALES. Y, al efecto, ___

===== **EXPONE:** =====

Que eleva a público las decisiones adoptadas por el socio único de la sociedad, que los es IBERDROLA, S.A., el **21 de Abril de 2005**, en los mismos términos que constan en la Certificación que queda unida a esta matriz, expedida por el compareciente, como Secretario del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente, Don Ignacio Sánchez Galán cuyas firmas legitimo por serme conocidas y en su virtud, _____

===== **OTORGA:** =====

CAMBIO DE DENOMINACIÓN SOCIAL: _____

El socio único, ejerciendo las competencias de la Junta General de Accionistas, decide el cambio de la denominación social de la sociedad, que en lo sucesivo

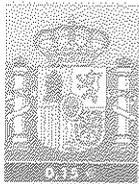
será "IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A." _____

Como consecuencia de lo anterior decide, asimismo, la modificación del artículo Primero de los Estatutos Sociales de la sociedad, que en lo sucesivo tendrá la redacción que consta en la Certificación unida cuyos términos doy por reproducidos en evitación de repeticiones imprecisas. _____

Dejo unido a la presente el pertinente certificado del Registro Mercantil Central acreditativo de que no existe ninguna otra sociedad con igual denominación. Asimismo dejo unidas a ésta matriz fotocopias fieles y exactas de los **anuncios** correspondientes al cambio de denominación acordado publicados en los diarios LA RAZON Y EL MUNDO ambos de 27 de Abril de 2005. _____

Así lo dice y otorga el compareciente, según interviene, a quien después de haber identificado por su documento reseñado en la comparecencia hago de palabra, las reservas y advertencias legales y fiscales. _____

En cumplimiento de lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 8/1989 de 13 de abril de Tasas y Precios Públicos, la liquidación del arancel



6C1065092

01/2005



- 5 -

correspondiente al presente instrumento público quedará incorporada mediante la unión a esta matriz de la procedente minuta donde constan los números de arancel y honorarios conforme al Real Decreto 1426/1989 y disposiciones complementarias, sin devengo del número 7 de dicho Real Decreto por tal incorporación. La citada minuta de honorarios se acompañará a cuantas copias de la presente se expidan.

Leo íntegramente esta escritura al compareciente, por su elección y enterado de su contenido se ratifica y firma conmigo, el Notario, que doy fe de todo cuanto queda consignado en el presente instrumento público, de la identidad del otorgante, de haber comprobado el documento de identidad reflejado en la comparecencia, de su capacidad y legitimación, de que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad del interviniente, debidamente informada, por mí el Notario, así como de que el presente instrumento público va extendido en tres folios de papel timbrado del Estado, números

el del presente, y los dos anteriores en orden
inverso. DOY FE. _____

Está la firma del señor compareciente. Signado:
M.R.Gallardón; rubricados y sellado. _____

-----DOCUMENTO UNIDO-----

6C1065091



01/2005



INMOBILIARIA

D. Santiago Martínez Garrido, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de APEX 2000, S.A.U., sociedad domiciliada en Madrid, calle Alcalá, 265, 1-1

CERTIFICA

Que en Madrid, el día 21 de abril de 2005, el socio único de la sociedad IBERDROLA, S.A., ejerciendo las competencias propias de la Junta General de Accionistas de conformidad con lo previsto en el artículo 127 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, por remisión del artículo 311 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, adoptó, por medio de su representante D. Federico San Sebastián Flechoso, Secretario General y del Consejo de Administración de IBERDROLA, S.A., las siguientes

DECISIONES

PRIMERA.- Modificación de Estatutos Sociales, en concreto, modificación de la denominación social.

El socio único, ejerciendo las competencias de la Junta General de Accionistas, decide el cambio de la denominación social de la sociedad, que en lo sucesivo será "IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A."

Como consecuencia de lo anterior decide, asimismo, la modificación del artículo Primero de los Estatutos Sociales de la sociedad, que en lo sucesivo tendrá la siguiente redacción:

"Artículo Primero. Denominación social.

La Sociedad se denomina "IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A." y se regirá por los presentes Estatutos, por la Ley de Sociedades Anónimas y demás disposiciones legales que le sean aplicables."

SEGUNDA.- Delegación de facultades para el pleno desarrollo y ejecución de todos los acuerdos, así como para su elevación a públicos.

El socio único decide facultar expresamente a Don Ignacio Sánchez Galán y a Don Santiago Martínez Garrido Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración, para que puedan, cada uno de ellos, cumplimentar, ejecutar, subsanar y desarrollar los anteriores acuerdos, pudiendo incluso salvar cuantas observaciones o rectificaciones se exijan por los Registros competentes para lograr la más perfecta inscripción registral de los mismos, aceptando las modificaciones resultantes de la calificación verbal o escrita del Sr. Registrador Mercantil y subsanando o rectificando lo que resulte de ella; y facultándoles expresamente para otorgar cuantos documentos públicos o privados fueran precisos o convenientes, y realizar cuantos actos fueran necesarios para la plena efectividad de los acuerdos anteriormente mencionados.

Así lo certifica con el visto bueno del señor presidente en Madrid, a 21 de Abril de 2005.



Santiago Martínez Garrido
Secretario del Consejo de Administración



VºBº del Sr. Presidente

6C1065090



01/2005



EL MUNDO, MIÉRCOLES 27 DE ABRIL DE 2005

33

CIENCIA

Inaugurado en Guadalajara el nuevo radiotelescopio de Yebes

Se utilizará para estudiar algunos de los objetos más distantes del Universo

ROBERTO MANGAS
Corresponsal

GUADALAJARA. Los Príncipes de Asturias inauguraron ayer el nuevo radiotelescopio que el Observatorio Astronómico Nacional (OAN) ha construido en Yebes (Guadalajara), para estudiar algunos de los objetos más distantes del Universo.

Con una antena que cuenta con un diámetro de 40 metros, los más de 30 científicos que trabajan en este centro podrán escuchar cualquier variación en las ondas de radio procedentes de cualquier galaxia e inmediatamente analizarlas y darles formato como si se trataran de fotografías. Con este nuevo instrumento, España se coloca en la vanguardia mundial de la astronomía, pasando a formar parte de los países que lideran la investigación espacial.

El proyecto de este radiotelescopio nació dentro de los Planes Nacionales de Desarrollo de la Radioastronomía, de la década de los 80, que pretendían acortar la distancia que separaba a España de los países más avanzados en este campo, como Francia, Alemania o EEUU. Yebes, no obstante, contaba ya desde los años 80 con un telescopio de 13,7 metros de diámetro y paneles de aluminio, que permitía observaciones en una longitud de onda de siete milímetros.

Con este aparato se han realizado miles de investigaciones, tanto de interés astronómico como geodésico, por equipos de científicos españoles, estadounidenses, rusos, canadienses, alemanes, franceses y portugueses. Hasta la fecha, con este equipo se observaba cualquier objeto que se moviera en el espacio y que pasara por delante de asteroides y cometas.

Nuevos campos de estudio

El Centro Astronómico de Yebes (CAV) constituye en la actualidad el centro de desarrollo tecnológico más importante de cuantos forman el OAN, y es uno de los 10 centros de investigación científica totalmente españoles clasificados como Gran Instalación Científica.

Sin embargo, el nuevo radiotelescopio permitirá nuevos campos de investigación, ya que está especialmente diseñado para captar ondas centimétricas y milimétricas y se podrá utilizar para realizar observaciones de Interferometría de Muy Larga Base (VLBI) y de antena única. Esto es, no necesitará de pantallas tras los objetos en movimiento, pues su percepción vendrá dada por la recepción y lectura de ondas electromagnéticas.

Con el se podrá investigar en los siguientes campos: física y química de envolturas circunestelares; re-

giones de formación masiva de estrellas, química interestelar, y observaciones extragalácticas.

En el primero de los casos, se trata del estudio de la composición química del Universo, que una vez analizada nos podría dar detalles sobre los fluidos brillantes que constituyen las nebulosas. Estos

fluidos podrían estar compuestos de elementos comunes en la Tierra, en particular en la atmósfera.

En cuanto a la formación de estrellas, tratará de develar los misterios que aún rodean a la formación de estrellas jóvenes, cuya masa está comprendida entre dos y 10 veces la masa de nuestro Sol, y que una vez



Acto de inauguración del telescopio. / etc

estudadas permitirán comprender la formación de las estrellas más masivas de nuestra Galaxia.

De hecho, una vez asumido que las estrellas tienen vida propia -nacen, envejecen y mueren-, el conocimiento de cualquier cambio en su composición que alerte sobre su envejecimiento, e incluso muerte, puede ser de gran utilidad para conocer el destino de nuestra estrella solar y, por ende, el destino de la Humanidad.

Además, el nuevo radiotelescopio permitirá avanzar en la comprobación e interpretación de la teoría de la tectónica de placas, o la rotación de la Tierra, mejorando así la capacidad de los científicos para predecir terremotos.

Por **22'58 €/mes** ya tienes ordenador.

Ahora tener un ordenador es muy fácil. Porque con la Línea ADSL, Telefónica te financia uno desde 22,58 euros al mes en 12 meses y sin intereses. Y con un servicio de mantenimiento incluido. ¿Querías un ordenador? Pues aquí lo tienes.

Y si además quieres tener acceso WEB, te puede ser GRATIS. Más info telefonicaonline.com

telefonicaonline.com

Telefónica

INFORMATE EN EL **1004** TELEFONICAONLINE.COM O EN TIENDAS TELEFÓNICA.

APEX 2000, S.A.
Cambio de denominación social
En cumplimiento de las disposiciones vigentes se hace público que la sociedad ha procedido a modificar su denominación social por la de **IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.**
Madrid, a 21 de abril de 2005
El Organismo de Administración

ÚTBOL

El Atlético asegura que cree en la «estructura» de su equipo

J. M. Madrid

El Atlético de Madrid quiso acabar ayer con las desconfianzas entre jugadores y técnico con los dirigentes. Parece que media plantilla y el entrenador César Ferrando tienen la puerta de salida abierta. El Atlético lo negó: «El criterio del club no es otro que el de mantener la estructura actual que integra el primer equipo de algún jugador o técnico de la actual plantilla del Atlético de Madrid», señala el club en un comunicado.

Tras los últimos encuentros en Pamplona los jugadores se han visto en el punto de mira. «Tenemos 25 profesionales y, si cuando faltan dos meses empieza a haber este tipo de comentarios, ni es bueno para el club ni para la plantilla. Hay que estar a muerte con los jugadores», aseguró ayer García Calvo. Aunque añadió: «Por lo menos, hasta final de temporada». Los jugadores saben que cuando acabe la Liga pueden cambiar muchas cosas dentro del equipo y cuanto más se confirma, más dudas tienen los futbolistas sobre la actitud del club.

Por otra parte, Enrique Cerezo insistió ayer, tras el almuerzo con el cuerpo técnico y con Miguel Ángel Gil, que Ferrando va a cumplir el año de contrato que tiene firmado. Sin embargo, desde el entorno del club se ha comentado que técnicos como Aguirre, Schuster y Bianchi están en la lista de preferencias por i Ferrando no sigue en el club.

CICLISMO

Cipollini cuelga la bici

El extravagante corredor italiano anunció a través de su equipo que se retira. Campión del mundo en 2002, ha conseguido 189 victorias

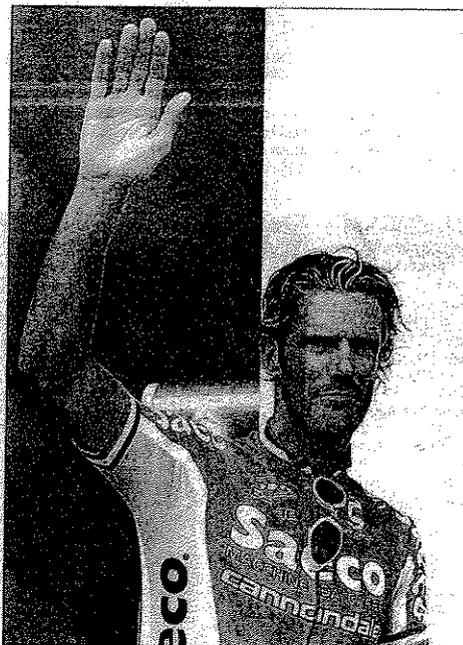
R. D. Madrid

El ciclista italiano Mario Cipollini, conocido entre otros sobrenombres como «Super Mario» y considerado como uno de los mejores velocistas de todos los tiempos, anunció ayer que cuelga definitivamente la bicicleta con un palmarés envidiable de 189 triunfos, entre ellos el Mundial de fondo en carretera de 2002.

Mario Cipollini, nacido el 22 de marzo de 1967 en Lucca, debutó como profesional en 1989, y desde entonces no dejó de ganar en todas las temporadas. Entre sus mayores éxitos destaca el título mundial de fondo en carretera logrado en Zolder (Bélgica) en 2002. Mario ha pasado por los equipos Del Tongo (1989-1991), MG Bianchi (1992-1993), Mercatone Uno (1994-1995), Saeco (1996-2001), Acqua e Sapone (2002) y Liquigas (2003-2005).

Es, además, el ciclista con el récord absoluto de triunfos parciales en toda la historia del Giro de Italia, con un total de 42 victorias de etapa. Su temporada más fructífera fue la de 1995, en la que subió a lo más alto del podio en hasta 18 ocasiones, como corredor del Mercatone Uno-Saeco. En 1994 sufrió un aparatoso accidente en la primera etapa de la Vuelta a España, en Salamanca, al golpearse la cabeza con una valla de protección.

El «bello Mario», «super Mario» o el «rey León», ha sido el corredor mejor pagado del pelotón italiano y rompió las reglas con sus extravagancias. Entre ellas destacan el pintar su bicicleta y calzones con la bandera de Estados Unidos, subir al podio a recoger los laureles vestido de emperador, aparecer vestido de esmoquin blanco al pedestal en



MARIO CIPOLLINI ha decidido poner fin a su brillante y larga carrera

los Seis Días de Milán o con la camiseta de su amigo, el futbolista brasileño Ronaldo, con el torso desnudo o lucir un «body» destacando su anatomía.

Cipollini era todo un espectáculo para el aficionado. Una de sus últimas «travesuras» fue salir disfrazado de tigre en un prólogo disputado en la jornada anterior, lo que le volvió a costar una importante sanción económica y la correspondiente advertencia de que de seguir en esa línea se estaba jugando la continuidad

en la prueba. Mario Cipollini también ha sido un ciclista carismático y polémico. No dejaba indiferente a nadie y también protagonizó algunos incidentes poco deportivos al enfrentarse a otros rivales fuera de las carreteras. Buena parte de sus numerosos seguidores eran mujeres.

«Anunciar mi retirada una semana antes del Giro de Italia es una decisión dolorosa, pero honesta. El público lo entenderá», explicó en una nota pública de su equipo. El viernes dará la cara.

POLIDEPORTIVO

TENIS / TORNEO DE ESTORIL

Moyá, Robredo y Ferrero, en segunda ronda

Carlos Moyá avanzó hasta la segunda ronda, tras imponerse a Manilla, por 6-0 y 7-6 (5). Montañés superó a Galo Blanco (7-6 y 6-4). Robredo doblegó en tres sets a Cernak, por 6-2, 2-6 y 6-4 y Ferrero venció al chipriota Baghatis, por 6-3, 2-6 y 7-6 (6).

FÚTBOL / SEVILLA

Segundo recurso contra la sanción a Javi Navarro

El Sevilla, en nombre del propio jugador, presentó ayer el segundo recurso ante los tribunales ordinarios a raíz de la sanción de cinco partidos impuesta a Javi Navarro por el Comité de Competición tras su colada al mallorquinista Juan Arango.

BALONMANO / LIGA ASOBAL

El Ciudad Real aleja al Barça del título

El Barcelona ha perdido todas sus aspiraciones al título al perder ante el Ciudad Real, por 25-27. Los de Juan de Dios Román meten así presión al líder, el Portland San Antonio.

CICLISMO / V. ROMANÍA

Pereiro, primer líder tras ganar el prólogo

El español Óscar Pereiro, del Phonak, fue el vencedor del prólogo de la Vuelta a Romanía, de 3,4 kilómetros de distancia, con salida y llegada en Ginebra, con lo que se convierte en el primer líder de la prueba suiza.

FÚTBOL / ASAMBLEA LFP

La Liga empezará el 27 de agosto

La Asamblea extraordinaria de la Liga de Fútbol Profesional propuso el 27 de agosto como fecha para el comienzo de la próxima temporada, a falta de la confirmación de la Federación.

GOLF



NIKA SORENSTAM

El Abierto Británico será «unisex»

Carios A. Forjanés Madrid

La eterna batalla «mujeres sí o mujeres no» en los torneos masculinos de golf vivió ayer un nuevo episodio. Y el hoyo se lo apuntaron a favor ellas. El Abierto Británico, el torneo más antiguo de este deporte, abre la veda para que puedan participar también las mujeres en 2006. Eso sí, nada de invitaciones para fomentar el morbo y la polémica; la que quiera codearse con los mejores deberá clasificarse.

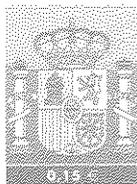
Se abre así, aunque con muchas reservas, un resqueio para que las mejores del circuito femenino puedan medirse habitualmente a sus homólogos masculinos. Hasta ahora, sólo podían hacerlo en determinados torneos a través de invitaciones especiales, algo muchas veces denunciado por ciertos golfistas. «Es la mejor golfista del mundo. Pero nosotros tenemos nuestro Tour y ellas el suyo. Está ocupando un lugar que podría ser para cualquier otro jugador», declara el fijjiano Yuiy-Simpli

de Annika Sorenstam en 2003, al enterarse de que la sueca iba a participar con él en el Colonial. El ex número uno remató su intervención con una frase incendiaria, que plasmas el sentir de otros jugadores del circuito: «Si le toca jugar conmigo, me retiro». Aquel fue sin duda el episodio más conocido de este particular tira y alloja entre sexos. Desde 1945, cuando Babe Zaharias fue la primera mujer en clasificarse por méritos propios para el torneo de Los Angeles, nadie lo ha logrado.

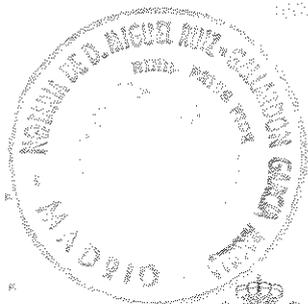
APEX 2000, S.A.
 Cambio de denominación social.
 En cumplimiento de las disposiciones vigentes se hace público que la sociedad ha procedido a modificar su denominación social por la de **IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.**
 Madrid, a 21 de abril de 2005.
 EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

DC
 CENTRO INTERNACIONAL DE DIAGNÓSTICO Y TRATAMIENTO CAPILAR, S.A.
 www.dccapilar.com
 / 91 553 68 65
 / 91 553 72 08
 Pisos Rosas, 53, 1º A

6C1065089



01/2005



REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELEF. 91 563 12 52
28006 MADRID

CERTIFICACION NO. 05102109

DON Jose Luis Benavides del Rey, Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. APEX 2000, S.A.,
en solicitud presentada con fecha 20/04/2005 y numero de entrada 05101384,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominacion

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de quince meses a contar desde esta fecha, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintidos de Abril de Dos Mil Cinco.

EL REGISTRADOR

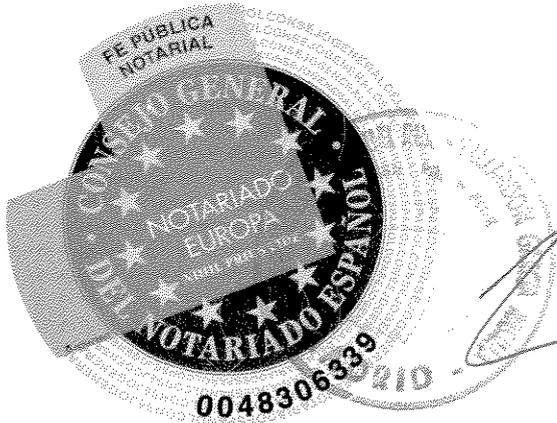


DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente certificacion se expide a los unicos efectos de possibilitar el cambio de denominacion de la sociedad titular de la misma.

NOTA.- Esta certificacion tendra una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de **DOS MESES** contados desde la fecha de su expedicion, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

DILIGENCIA: Para hacer constar que se ha aportado junto a la solicitud de la denominacion la oportuna **AUTORIZACION REGLAMENTARIA**.

...COPIA de su matriz, que expido para "IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A." en seis folios de la serie 6C, números: el del presente y los cinco siguientes en orden. En Madrid, el siguiente día de su otorgamiento, DOY FE.-



[Handwritten signature]



REGISTRO MERCANTIL DE MADRID
P.º de la Castellana, 44 - 28046 MADRID

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en el:

DOCUMENTO PRESENTADO

2.005
57.226,0

DIARIO

1.531

ASIENTO

578

TOMO: 12.811 LIBRO: 0 FOLIO: 214

SECCION: 8 HOJA: M-14744

INSCRIPCION: 74

Madrid, 10 de MAYO de 2.005

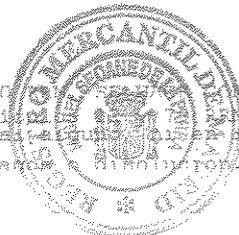
EL REGISTRADOR,

[Large handwritten signature]

Remite con un otro copia de esta presentación.

Entidad: IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.

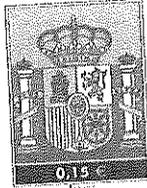
De conformidad con los artículos 393 RR y 394 del Reglamento del Registro Mercantil, que según resulta de los archivos informáticos del Registro (artículo 394 del Reglamento del Registro Mercantil), la hoja registral de la entidad no se halla sujeta a cierre registral, siempre que en la misma consta extendido asiento relativo a quiebra, suspensión de pagos o liquidación.



N.I.F. E-81458556

FD4169869

11/2019



NOTARÍA DE
D. MIGUEL RUIZ GALLARDÓN GARCÍA-RASILLA
NÚÑEZ DE BALBOA, 54 Bajo D.
Teléf. 91 4350083 - Fax 91 5759949
28001 MADRID

«ESCRITURA DE ACUERDOS SOCIALES DE PODER»

NÚMERO SETECIENTOS NOVENTA Y TRES. -----

EN MADRID, a veinticinco de febrero de dos mil
veinte. -----

Ante mí, MIGUEL RUIZ-GALLARDÓN GARCÍA DE LA
RASILLA, Notario del Ilustre Colegio de esta
Capital y con residencia en la misma. -----

===== C O M P A R E C E =====

DOÑA IRENE MARÍA AGÚNDEZ LERIA, mayor de edad,
casada, vecina de Madrid, con domicilio en calle
Tomás Redondo, 1 y provista de Documento Nacional
de Identidad y Número de Identificación Fiscal,
según me acredita, 02.655.928-A. -----

===== I N T E R V I E N E =====

En nombre y representación, como secretaria del
consejo de administración de la mercantil
"IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.", (Unipersonal),

antes APEX 2000, S.A., Sociedad Unipersonal domiciliada en Madrid, calle Alcalá, número 265; con CIF número A-79850574; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Rafael Ruiz Gallardón, el día 4 de Enero de 1991, con el número 10 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 729, hoja M-14744, inscripción 1ª. Por escritura otorgada ante Don Rafael Ruiz Gallardón, el día 2 de Agosto de 1993, con el número 2446 de su protocolo, la Sociedad UNION IBEROAMERICANA DE PROMOCIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.A., segregó su rama de actividad inmobiliaria y la aportó a APEX 2000, S.A. y en la misma escritura APEX 2000, S.A., absorbió a la Sociedad INMOBILIARIA PREVISA, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 231, libro 0, folio 212, Sección 8, hoja número M-4674, inscripción 54ª. Tiene por OBJETO SOCIAL la promoción y o construcción, por cuenta propia o de terceros de toda clase de urbanizaciones obras publicas o privadas, edificaciones o inmuebles.---

CNAE 6831.-----

11/2019



Se encuentra facultada para el presente otorgamiento en virtud de su cargo como **Secretaria del Consejo de Administración** de la Sociedad, para el que ha sido designada en escritura por mí autorizada, el 5 de abril de 2017, con el número 1568, que causó la inscripción 151ª en la Hoja de la Sociedad, de cuya copia autorizada que tengo a la vista juzgo que tiene facultades suficientes para el presente otorgamiento.-----

Titular real: En relación con la **Ley 10/2010 de 28 de abril** de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, yo, el Notario, he realizado la consulta de la base de datos de titularidad real a través del sistema SIGNO, manifestando el compareciente que lo declarado se encuentra vigente.-----

Identifico al compareciente por su documento reseñado en la comparecencia. Tiene, a mi juicio, en el concepto en que interviene, capacidad legal para otorgar la presente **ESCRITURA DE PODER**, y al

efecto:-----

===== E X P O N E =====

Que eleva a público los acuerdos del Consejo de Administración de la sociedad, adoptados el día 20 de febrero de 2020, en los mismos términos que constan en la certificación que dejo unida a esta matriz expedida por la compareciente, como Secretaria del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente, Don José Sainz Armada, cuyas firmas legitimo por serme conocidas, y en su virtud.-----

===== O T O R G A =====

I.- PODER:-----

Se confiere poder a las personas debidamente identificadas en la certificación unida a la que me remito, para que en la forma, plazo y demás condiciones recogidas en la misma, lleven a cabo las facultades reseñadas en la certificación unida, cuyos términos doy por reproducidos en evitación de repeticiones imprecisas.-----

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL.- De conformidad con lo establecido en el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, el otorgante

FD4169867

11/2019



consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura, en el supuesto de que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Sr. Registrador Mercantil. -----

Así lo dice y otorga la compareciente, según interviene, a quien después de haber identificado por su documento reseñado en la comparecencia hago de palabra, las reservas y advertencias legales y fiscales. -----

Yo, el Notario hago constar que las circunstancias del señor compareciente relativas a su estado civil y domicilio resultan de las manifestaciones realizadas por él mismo al efecto.

En cumplimiento de lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 8/1989 de 13 de abril de Tasas y Precios Públicos, la liquidación del arancel correspondiente al presente instrumento público quedará incorporada mediante la unión a esta matriz de la procedente minuta donde

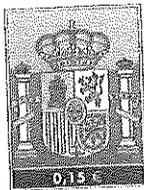
constan los números de arancel y honorarios conforme al Real Decreto 1426/1989 y disposiciones complementarias, sin devengo del número 7 de dicho Real Decreto por tal incorporación. La citada minuta de honorarios se acompañará a cuantas copias de la presente se expidan. -----

Protección de datos de carácter personal. -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con

FD4169866

11/2019



carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda.-----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en la calle Núñez de Balboa, 54 bajo de Madrid. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.-----

Leo íntegramente esta escritura a la compareciente, por su elección y enterado de su

FD4169865

11/2019



contenido se ratifica y firma conmigo, el Notario, que doy fe de todo cuanto queda consignado en el presente instrumento público, de la identidad del otorgante, de haber comprobado el documento de identidad reflejado en la comparecencia, de su capacidad y legitimación, de que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad del interviniente, debidamente informada, por mí el Notario, así como de que el presente instrumento público va extendido en cinco folios de papel timbrado del Estado, números el del presente, y los cuatro anteriores en orden inverso, DOY FE.

Está la firma de la señora compareciente.
Signado: M. R. Gallardón; rubricados y sellado.---

NOTA.- El siguiente día de su otorgamiento, expido copia para IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A. UNIPERSONAL, en trece folios de la serie FD, números: 0586730 y los doce anteriores en orden

inverso, la presente nota comienza en el último folio de la matriz, serie FB, número: 0561349 y concluye en el presente, DOY FE.- M.R.G.; rubricado.

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

11/2019



Dña Irene Agúndez Lería, secretaria del Consejo de Administración de "IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A." (Sociedad Unipersonal), (la "Sociedad") con domicilio en calle Alcalá 265, Madrid, y C.I.F. número A-79850574

CERTIFICA

- 1.- Que obra a mi cargo, aprobada al finalizar la sesión, el acta del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada en las oficinas de Iberdrola, S.A., situadas en Madrid, Calle Tomás Redondo número 1, el día 20 de febrero de 2020, con asistencia de los siguientes consejeros, tal como aparecen relacionados en la lista de asistentes del acta: don José Sainz Armada (presidente), don Emilio Sánchez Castellano, (consejero delegado), don Javier Pastor Zuazaga (vocal), y doña Irene Agúndez Lería (vocal y secretaria).
- 2.- Que según consta en la citada acta, el Consejo de Administración se celebró bajo la presidencia de don José Sainz Armada, habiendo actuado como secretaria de la sesión doña Irene Agúndez Lería.
- 3.- Que hallándose presentes la mayoría de los miembros, quedó válidamente constituido el Consejo de Administración de la Sociedad, en el que, de conformidad con la previa convocatoria cursada por la secretaria del Consejo por indicación del presidente, se trataron los siguientes puntos:

"Orden del día

1. Lectura y aprobación, en su caso, de las actas de las sesiones anteriores.
2. Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019.
3. Asuntos estratégicos y modelo organizativo de Iberdrola Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Unipersonal):
 - 3.1. Adopción y toma de razón de las modificaciones del Sistema de Gobierno Corporativo de Iberdrola, S.A., que resulten aplicables.
4. Supervisión de la ejecución de la estrategia de Iberdrola Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Unipersonal) y del desarrollo de su modelo de gobierno:
 - 4.1. Informe del Consejero Delegado.
 - 4.2. Evaluación del objetivo del Consejero Delegado.
5. Intervención del presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento:
 - 5.1. Informe económico - financiero del ejercicio 2019.
 - 5.2. Informe sobre la independencia de los auditores de cuentas.
 - 5.3. Informe semestral sobre los sistemas de control y gestión de riesgos de la Sociedad correspondiente al segundo semestre del ejercicio 2019.
 - 5.4. Informe anual sobre el grado de cumplimiento de la Política Fiscal Corporativa.

- 5.5. Informe anual sobre las bases generales de contratación en las transacciones del grupo.
- 5.6. Aprobación de la Memoria anual de actividades de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento correspondiente al ejercicio 2019.
- 5.7. Informe de Auditoría de Prevención de Blanqueo correspondiente al ejercicio 2019.
6. Asuntos varios.
7. Lectura y aprobación parcial, en su caso, del acta de la sesión.

Irene Agimdez Lería
Secretaria del Consejo de Administración

4.- Que seguidamente se procedió al examen y debate de los asuntos que integran el orden del día, y se adoptaron por unanimidad de sus miembros presentes o representados, entre otros, los acuerdos que se relacionan a continuación, y que se transcriben literalmente del acta aprobada por el Consejo de Administración al finalizar el mismo, firmada por dicha secretaria con el visto bueno del presidente.

"SEXTO:- Asuntos Varios

6.1. Otorgamiento y revocación de poderes.

A continuación, el presidente cede la palabra de nuevo a la secretaria del Consejo de Administración, quien expone que se ha recibido por parte de los servicios jurídicos la solicitud de otorgamiento y revocación de poderes para el desarrollo de la actividad ordinaria de la Sociedad.

i. Otorgamiento de poderes.

El Consejo de Administración acuerda por unanimidad otorgar los siguientes poderes, a los señores y con las facultades que se indican a continuación:

A) Conferir poder, tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, a favor de:

Grupo I):

- don Emilio Sánchez Castellano, mayor de edad, casado, con N.I.F. 7.828.203 S;
- don Juan Castellano Sánchez, mayor de edad, casado, con N.I.F. 28.877.591 X;
- don José Vicente Carnero Fernández, mayor de edad, casado, con N.I.F. 386.930 R;
- don Benito Peinado García, mayor de edad, casado, con N.I.F. 52.377.116 K;
- don Francisco de Munsuri Pinsan, mayor de edad, casado, con N.I.F. 5.392.773 D;

11/2019



- Alfonso Calleja Fernández, mayor de edad, casado, con N.I.F. 2.610.660 E;
- don Eugenio Arregui García, mayor de edad, casado, con N.I.F. 5.373.658 F,
todos ellos con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Alcalá nº 265, y
- don José Javier García de Fuentes Churruga, mayor de edad, casado, con N.I.F. 16.287.453-A, con domicilio a estos efectos en Santander, Pasaje de Peña, 2;
- don José Luis Villarino Tamame, mayor de edad, casado, con N.I.F. 20.773.901 W, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle Menorca nº 19, planta 9ª, despacho 1 y 2, CP-46023;

Grupo 2):

- don Gabriel Carriedo Penas, mayor de edad, casado, con N.I.F. 676.457 G;
 - don Javier Peinado Jiménez, mayor de edad, casado, con N.I.F. 28.922.160 M;
 - don Francisco Sánchez Guindal, mayor de edad, casado, con N.I.F. 51.398.226 B;
 - don Carlos Esteban Cortés, mayor de edad, casado, con N.I.F. 17443648 B;
- todos ellos con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Alcalá nº 265

Para que puedan ejercitar, en nombre y representación de la Sociedad, mancomunadamente, dos cualesquiera de ellos, uno del Grupo 1) junto con uno del Grupo 2), las siguientes facultades:

1ª.- Ostentar la representación y usar la firma social, con carácter mancomunado, en cuantos actos, negocios y contratos intervengan en virtud de las facultades que se detallan en los apartados siguientes.

2ª.- Comprar, vender, permutar, ceder, adjudicar en pago o para pago o de cualquier otro modo o transmitir y adquirir por cualquier medio, dar y tomar bienes muebles o inmuebles en arrendamiento, como parte arrendadora o arrendataria, subarriendo o en cualquier otra forma de uso o disfrute, así como hipotecar, pignorar con o sin desplazamiento, establecer y constituir servidumbres de todo género y gravar de cualquier otra forma y por medio de cualquiera de los mecanismos establecidos en Derecho, en la forma, precio y condiciones que libremente estipulen, toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos que convengan al mejor desarrollo y explotación del negocio social; subrogarse por cualquier título en la titularidad de los mencionados bienes y derechos, así como en las cargas y gravámenes que pesen sobre los mismos.

En el marco de lo anterior, podrán estipular libremente la forma y las condiciones de la transacción, efectuando cualesquiera manifestaciones o declaraciones y firmando cuantos documentos, públicos o privados, iniciales o complementarios, sean necesarios o convenientes para dotar de eficacia jurídica a la operación.

En particular, podrán suscribir en representación de la Sociedad toda clase de cartas de proceso ("process letters") en el marco de posibles transacciones corporativas de inversión y desinversión con terceros, así como cartas u ofertas no vinculantes ("term sheet", "letter of

intent" o "memorandum of understanding").

En relación con el precio, podrán establecer su importe, los plazos de cobro o abono y demás particularidades, así como satisfacerlo o declararlo percibido. Asimismo, podrán establecer el pacto de retracto u otros permitidos por la ley, retrovender los bienes y derechos adquiridos con este pacto, y abonar o percibir las eventuales diferencias que hubiere en las permutas.

Para todo lo señalado con anterioridad podrán otorgar cualesquiera clase de documentos públicos o privados, formulando las solicitudes procedentes ante las oficinas y registros públicos competentes.

3°.- Celebrar con el Estado, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio y, en general, con toda entidad o persona pública o privada contratos de obra, servicios o suministros, bien sea mediante subasta, concurso, contratación directa, o bajo cualquier otra forma de contratación, presentando y firmado las oportunas propuestas, aceptando en su caso las adjudicaciones, realizando los actos y suscribiendo los documentos privados o públicos que fueren necesarios o convenientes para su formalización, cumplimiento y liquidación. Realizar pedidos.

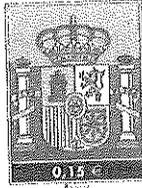
4°.- Suscribir todo tipo de convenios con entidades públicas, convenios urbanísticos, de ejecución de obras o desarrollos inmobiliarios o de terminación convencional de expediente sancionador, en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (o la norma que en cada momento la sustituya) y ceder infraestructuras a título gratuito a favor de compañías suministradoras.

5°.- Solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar cualesquiera certificados de firma electrónica emitidos por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre - Real Casa de la Moneda (la "FNMT") o por otros prestadores de servicios de certificación, tanto los certificados expresados en las leyes como cualesquiera otros de los emitidos por la FNMT y por otros prestadores de servicios de certificación electrónica, incluidos, pero no limitados a, certificados de persona física, de representante de persona jurídica, de dispositivo móvil, de servidor, de componentes, de firma de código, de sede electrónica, de sello electrónico para la actuación administrativa automatizada y cualesquiera otros certificados electrónicos que pudieran surgir con posterioridad de conformidad con el estado de la técnica.

La solicitud de los certificados de firma electrónica referida en el párrafo anterior podrá realizarse ante las oficinas de registro de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o ante otras oficinas de registro delegadas de órganos, organismos o entidades que ejerzan funciones públicas, así como ante las oficinas o registros que designen los prestadores de servicios de certificación.

Las actividades comprendidas en los dos párrafos anteriores, a realizar por cuenta de la Sociedad, incluyen: (i) la utilización del certificado de firma electrónica ante la Administración General del Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, así como ante sus organismos públicos, sociedades, mancomunidades, consorcios o cualesquiera otros entes, con o sin personalidad jurídica, vinculados o dependientes de los anteriores.

11/2019



incluyendo la administración institucional, territorial o periférica y cualesquiera órganos reguladores; (ii) la realización de los trámites que correspondan ante las oficinas y los funcionarios públicos de cualesquiera administraciones, registros públicos, agencias tributarias, tribunales económicos-administrativos o de cuentas, notarías, colegios profesionales, sindicatos, autoridades eclesásticas, organismos de la Unión Europea e internacionales, órganos jurisdiccionales, fiscalías, juntas y jurados, juntas arbitrales, cámaras de comercio, órganos constitucionales y cualesquiera otros órganos, agencias, entes u organismos de cualquier administración y demás entidades creadas o por crear, en cualquiera de sus ramas, dependencias o servicios de cualesquiera administraciones nacionales, de la Unión Europea o internacionales; y (iii) la actuación ante personas físicas, jurídicas, entidades, sociedades y comunidades, con y sin personalidad jurídica, organismos, agrupaciones, asociaciones, fundaciones, organizaciones no gubernamentales y demás entes de derecho privado previstos en el ordenamiento jurídico español, de la Unión Europea e internacionales, para el ejercicio, por vía electrónica mediante la utilización del certificado de firma electrónica de la Sociedad y por su cuenta, de las facultades incluidas en este párrafo y en los dos anteriores.

6º.- Emplear el "Certificado electrónico de Representante de Persona Jurídica" o cualquier otro certificado equivalente del que disponga en todas las relaciones telemáticas o telefónicas que la Sociedad mantenga, en el ejercicio de las facultades contenidas en los apartados anteriores.

A efectos aclaratorios, en aquellos supuestos en los que las aplicaciones informáticas disponibles para el uso de los certificados de firma electrónica no estén habilitados para el servicio mancomunado de la facultad de que se trate de manera telemática, el uso de la plataforma informática por uno solo de los apoderados lo será sin perjuicio del carácter mancomunado de la facultad, con independencia de los efectos que se atribuyan a los trámites y actuaciones realizados por el apoderado a través de dicha plataforma informática en las relaciones entre el poderdante y el tercero.

7º.- Formalizar en escritura pública los actos y contratos que concierten en el ejercicio de las facultades aquí conferidas, con las estipulaciones propias de los mismos y las demás que en cada caso estimen procedentes.

B) Conferir poder, tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, a favor de:

Grupo 1):

- don Roberto Casaseca Usero, don Carlos Bueno Bermejo, doña M^a Teresa Gutiérrez Crespo -cuyas respectivas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente- y doña María Yolanda Sánchez Azcona, mayor de edad, casada, con NIF 13.749.536 K, con domicilio a estos efectos en Santander, Pasaje de Peña 2; doña Blanca Marqués del Castillo, mayor de edad, casada, con N.I.F. 44578223 Z, con domicilio a estos efectos en Málaga, calle Mauricio Moro Pareto, 2, 1ª planta, oficina 1, CP 29.006; doña Rocío Tamayo Ramos, mayor de edad, soltera, con N.I.F.

74.842.987 K, con domicilio a estos efectos en Málaga, calle Mauricio Moro Pareto, 2, 1ª planta, oficina 1, CP 29.006 ; doña Yolanda Avila Pérez mayor de edad, con NIF número 44.578.448-D, con domicilio a estos efectos en Málaga, calle Mauricio Moro Pareto, 2, 1ª planta, oficina 1, CP 29.006 ; doña María de la O Grande Paredes, mayor de edad, casada, con N.I.F. 50.849.474 Q, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle Menorca, 19, 9ª, despacho 1; doña Emilia Seva González, mayor de edad, casada, con N.I.F. 46.699.631 V, con domicilio a estos efectos en Barcelona, Paseo de la Zona Franca 111, planta 3ª, módulo D (Torre Auditori-Porta Firal).

Grupo 2):

- don Gabriel Carriedo Penas,
- don Javier Peinado Jiménez,
- don Francisco Sánchez Guindal,
- don Carlos Esteban Cortés,

cuyas respectivas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente,

- don Domingo García Sagredo, mayor de edad, casado, con N.I.F. 00835.948 J, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Alcalá, 265;
- doña Alicia Zarallo Palomino, mayor de edad, casada, con N.I.F. 50.070.635-A, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Alcalá, 265;
- doña Cristina Rodríguez de Blas, mayor de edad, soltera, con N.I.F. 52.346.932 J, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Alcalá, 265
- doña Isabel Nieto Galisteo, mayor de edad, casada, con N.I.F. 74.844.730 Q, con domicilio a estos efectos en Campanillas (Málaga), Avenida Severo Ochoa, 16-20, CP 29.590,
- doña Susana Toll Navarro, mayor de edad, soltera, con N.I.F. 44.197.922 H, con domicilio a estos efectos en Barcelona, Paseo de la Zona Franca 111, planta 3ª, módulo D (Torre Auditori-Porta Firal).
- doña María Santamaría Aurell, mayor de edad, casada, con N.I.F. 20.198.024 E, con domicilio a estos efectos en Santander, Pasaje de Peña, 2.

Para que puedan ejercitar, en nombre y representación de la Sociedad, mancomunadamente, dos cualesquiera de ellos, uno del Grupo 1) junto con uno del Grupo 2), las siguientes facultades:

1º.- Ostentar la representación y usar la firma social, con carácter mancomunado, en cuantos actos, negocios y contratos intervenga en virtud de las facultades que se detallan en los apartados siguientes.

2º.- Comprar, vender, permutar, ceder, adjudicar en pago o para pago o de cualquier otro modo o transmitir y adquirir por cualquier medio, dar y tomar bienes muebles o inmuebles

11/2019



en arrendamiento, como parte arrendadora o arrendataria, subarriendo o en cualquier otra forma de uso o disfrute, así como hipotecar, pignorar con o sin desplazamiento, establecer y constituir servidumbres de todo género y gravar de cualquier otra forma y por medio de cualquiera de los mecanismos establecidos en Derecho, en la forma, precio y condiciones que libremente estipule, toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos convengan al mejor desarrollo y explotación del negocio social; subrogarse por cualquier título en la titularidad de los mencionados bienes y derechos, así como en las cargas y gravámenes que pesen sobre los mismos.

3º.- Celebrar con el Estado, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio y, en general, con toda entidad o persona pública o privada contratos de obra, servicios o suministros, bien sea mediante subasta, concurso, contratación directa, o bajo cualquier otra forma de contratación, presentando y firmado las oportunas propuestas, aceptando en su caso las adjudicaciones, realizando los actos y suscribiendo los documentos privados o públicos que fueren necesarios o convenientes para su formalización, cumplimiento y liquidación.

4º.- Formalizar en escritura pública los actos y contratos que concierten en el ejercicio de las facultades aquí conferidas, con las cláusulas propias de los mismos y las demás que en cada caso estimen procedente.

Todas y cada una de las facultades descritas en los apartados 1º, 2º, 3º y 4º anteriores, podrán ser ejercitadas con el límite unitario de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000€).

C) Conferir poder tan amplio y bastante como en Derecho se requiera a favor de:

- don Gabriel Carriedo Penas, -cuyas circunstancias personales han quedado reseñadas anteriormente-, para que pueda sustituir únicamente a favor de DON JOSÉ LUIS VILLARINO TAMAME -cuyas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente- las siguientes facultades:

1º.- Ostentar la representación y usar la firma social, con carácter mancomunado, en cuantos actos, negocios, y contratos intervenga en virtud de las facultades que se detallan seguidamente.

2º.- Vender, permutar, ceder, adjudicar en pago o para pago o de cualquier otro modo, o transmitir por cualquier medio, en la forma, precio y condiciones que libremente estipule, toda clase de bienes inmuebles que convengan al mejor desarrollo y explotación del negocio social.

3º.- Formalizar en escritura pública los actos o contratos que concierten en el ejercicio de las facultades aquí conferidas, con las cláusulas propias de los mismos y las demás que en cada caso estimen oportunas.

Las reseñadas facultades habrán de ejercitarse POR EL SUSTITUTO, en nombre y representación de la Sociedad, con carácter mancomunado, con cualquiera de los siguientes apoderados:

- don José Luis Villarino Tamame mancomunadamente con doña María de la O Grande Paredes -cuyas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente-

por tanto, la sustitución sólo podrá realizarse en favor de las personas reseñadas, exclusivamente de las facultades enumeradas, y de manera que el sustituto deba actuar mancomunadamente con otro de los apoderados previstos.

D) Conferir poder tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, a favor de:

Grupo 1):

- don Emilio Sánchez Castellano,
- don Francisco de Munsuri Pínsan,

cuyas respectivas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente,

Grupo 2):

- don Gabriel Carriedo Penas,
- don Juan Castellano Sánchez, cuyas respectivas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente,

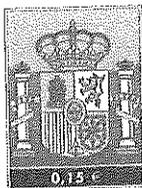
Para que puedan ejercitar en nombre y representación de la Sociedad, mancomunadamente, dos cualesquiera de ellos, uno del Grupo 1) junto con uno del Grupo 2), las siguientes facultades:

1º.- Ostentar la representación y usar la firma social, con carácter mancomunado, en cuantos actos, negocios y contratos intervenga en virtud de las facultades que se detallan en los apartados siguientes:

2º.- Comparecer ante Notario y otorgar cuantos documentos sean precisos para constituir o fundar, así como, disolver y liquidar, en nombre de la poderdante cualesquiera sociedades mercantiles o civiles de todo género, entidades, corporaciones, asociaciones, agrupaciones, fundaciones o uniones temporales de empresa, con los pactos, cláusulas, condiciones, manifestación y acuerdos que estime conveniente o establezca con los demás socios, aportando a las mismas, en su caso, en pago de las acciones, bonos, cédulas, participaciones, cuotas, derechos o cualesquiera otros modos que suscriba en la representación que ostenta, metódico en la cuantía que juzgue conveniente o cualesquiera bienes o derechos propiedad privativa de la poderdante.

En concreto, y con carácter simplemente enunciativo y en modo alguno limitativo, se les faculta para concurrir y proceder al otorgamiento de escrituras de constitución de Sociedades, redacción y aprobación de los correspondientes estatutos sociales o normas que hayan de regir su funcionamiento, determinar el capital social de la nueva entidad, con especificación, en su caso, de la parte del mismo desembolsada de inmediato, así como señalar la forma en que han de satisfacerse los dividendos pasivos pendientes; asistir y representar a la compañía o sociedad en la primera Junta constitutiva que se celebre, designar el órgano u

11/2019



órganos que han de ejercer la administración e incluso proceder al nombramiento de los propios administradores que lo integren; aceptar cargos en nombre de la Sociedad, concluir contratos en nombre de la nueva compañía antes de su inscripción en el Registro Mercantil.

3º.- Asistir y tomar parte en cualesquiera concursos, subastas, concurso-subastas, ya sean voluntarios, judiciales o administrativos, ante toda clase de autoridades y organismos públicos del Estado, comunidades autónomas, territorios históricos, provincias, municipios o corporaciones públicas o privadas, entidades o particulares; formular y suscribir toda clase de propuestas, conforme al modelo que resulte del pliego de condiciones si existiera, y en los términos que juzguen oportunos, así como mejorarlas y retirarlas pudiendo subsanar cuantas observaciones o rectificaciones se exijan por dichos organismos; constituir las fianzas provisionales que sean precisas para tomar parte en dichos procedimientos de licitación y retirarlas en su momento, haciéndose cargo del efectivo o de los bienes en que constan; completar los demás trámites exigidos en el pliego de condiciones para participar en el procedimiento; intervenir en la licitación por pujas que se realice, efectuando esas pujas libremente; ceder remates; constituir, en caso de adjudicación, la fianza definitiva; suscribir el contrato y concurrir al otorgamiento de la correspondiente escritura, en la que asumirán, en nombre de la sociedad, el compromiso de cumplir todas las condiciones fijadas en el concurso y de mantener todas las relaciones que se deriven del contrato formalizado, incluso reclamar, percibir y cobrar las sumas que deban serle satisfechas a la sociedad en contrapartida de las prestaciones que efectúe.

4º.- Formalizar en escritura pública los actos y contratos que se concierten en el ejercicio de las facultades aquí conferidas, con las cláusulas propias de los mismos y las demás que en cada caso estimen procedente.

E) Conferir poder, tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, a favor de don Emilio Sánchez Castellano; don Gabriel Carriedo Penas; don José Vicente Carnero Fernández; don Francisco de Munsuri Pisan; don Juan Castellano Sánchez; don Alfonso Calleja Fernández; don Benito Peinado García, don Javier Peinado Jiménez; don José Javier García de Fuentes Churruga; don Eugenio Arregui García; don José Luis Villarino Tamame; don Carlos Bueno Bermejo, doña Cristina Rodríguez de Blas, don Roberto Casaseca Usero; doña Blanca Marqués del Castillo; doña Rocío Tamayo Ramos; doña Isabel Nieto Gallsteo, doña Yolanda Avila Pérez; doña María Teresa Gutiérrez Crespo, doña María Yolanda Sánchez Azcona, doña María de la O Grande Paredes, doña Emilia Seva González, -cuyas respectivas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente- y don Miguel Ángel Camarero Candela, mayor de edad, soltero, con N.I.F. 51.381.158 D, con domicilio en Madrid, calle Alcalá 265; doña María Teresa Gutiérrez Crespo, mayor de edad, casada, con NIF 2627957 T, con domicilio en Madrid, calle Alcalá 265, doña Virginia Barrio Herráez, mayor de edad, casada, con N.I.F. 51.664815 F, con domicilio en Madrid, calle Alcalá 265; doña María Gema Rodríguez González, mayor de edad, casada, con N.I.F. 07.243.382 S con domicilio en Madrid, calle Alcalá 265; don José Manuel Rodríguez Climent, mayor de edad, casado, con N.I.F. 2.515.292 N, con domicilio

en Madrid, calle Alcalá 265, para que, indistintamente, cualquiera de ellos, de forma solidaria, pueda, en nombre y representación de la Sociedad, ejercitar las siguientes facultades:

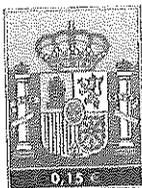
1º.- Representar a la Sociedad, o intervenir en su nombre, ante terceros que tengan relación directa o indirecta con los bienes, derechos, acciones, obligaciones, actividades o negocios de la sociedad, incluyendo sin limitación, cualquier organismo o Administración Pública, española o extranjera, en cualquier grado o esfera.

En particular, a modo enunciativo, ante las administraciones públicas españolas y en toda clase de Juntas Administrativas, Juntas de Compensación, Entidades Urbanísticas o cualquier otro organismo de gestión urbanística de cualquier tipo, de cualquier tipo, Cámaras, Comités, Asociaciones, Mutualidades, Registros de toda índole (incluyendo entre otros, el Registro de la Propiedad, el Registro Mercantil y el Registro de Bienes Muebles), Delegaciones, Oficinas y Dependencias del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio y otros centros u Organismos Administrativos, gubernativos o de cualquier naturaleza, de todos los grados e instancias, tanto españoles como extranjeros o de organizaciones internacionales, incluidos por supuesto, organismos autónomos, Entidades o Sociedades dependientes del Patrimonio del Estado, Oficinas y Agencias de Comercio de todo género relacionadas con la exportación e importación y operaciones conexas, precedentes o consecuentes, tanto españolas como extranjeras (todas ellas, las "Entidades").

En relación con lo anterior, ejercitar los derechos e intereses que, según los casos, correspondan a la Sociedad. Presentar, formular o desistir de cualquier clase de solicitudes, peticiones, instancias, expedientes, reclamaciones o recursos. Instar los expedientes que procedan, solicitando los datos, copias o documentos que interesen, presentar y retirar documentos, así como formular reclamaciones, incluso las previas, e interponiendo recursos de cualquier clase en vía administrativa, formalizar y suscribir todos los documentos públicos o privados que sean necesarios. Apartarse de los expedientes, reclamaciones y recursos en cualquier estado de procedimiento en que se encuentren, ejecutar o hacer ejecutar las resoluciones firmes contestar o instar actas y requerimientos, remitir escritos y practicar requerimientos, sean notariales o de cualquier otra clase. Pedir certificaciones, testimonios y copias (fehacientes o simples) en que tenga interés la Sociedad, ejecutar o hacer ejecutar las resoluciones firmes; y, en general, tramitar cualquier clase de expedientes, procedimientos o actuaciones administrativas, sin limitación alguna.

2º.- Promover, representar e intervenir en nombre de la Sociedad a toda clase de procedimientos concursales, voluntarios o necesarios, liquidaciones judiciales o procedimientos concursales en general y ejercer los derechos de voz y voto que correspondan a la sociedad. En el marco de lo anterior, votar en nombre de la sociedad para la aprobación del convenio de que se trate, acreditando el haber de la Sociedad, procurando su aseguramiento y aceptando las adjudicaciones en pago, pudiendo conceder o denegar reducciones y prórrogas, reconocer y calificar créditos y cobrarlos. Designar, admitir y recusar administradores concursales y peritos, y proponer e impugnar las proposiciones que se hagan en los respectivos actos. Transigir, acordar los plazos, quitas o esperas objeto de convenio y firmar estos,

11/2019



aceptar, aprobar o rechazar cuentas y la calificación de los créditos y seguir los asuntos de todos los trámites hasta el cumplimiento y ejecución de los fallos definitivos, cumplimentar todos los trámites de dichos procesos concursales y ejercer, sin excepción, todos los derechos que correspondan a la sociedad en su condición de acreedor o administrador concursal.

3º.- Suscribir los documentos públicos o privados que se precisaren para constituir unidades inmobiliarias y llevar a efecto agrupaciones, o dividir las o hacer segregaciones en ellas, suscribir acuerdos de deslinde, solicitar cancelación de inscripciones; cancelar hipotecas, usufructos, servidumbres y cualesquiera otros gravámenes que pesen sobre bienes muebles o inmuebles propiedad de la sociedad; promover expedientes de dominio, de liberación de cargas y gravámenes y actas de notoriedad en relación con los inmuebles de la sociedad, realizar segregaciones, agrupaciones y divisiones de fincas y otros bienes, así como formalizar declaraciones de obra nueva sobre los mismos o en otros, para que consten en el Registro de la Propiedad, fijando la descripción de los predios pisos o locales y el valor que se les asigne, y estableciendo, en su caso, los estatutos de las Comunidades de Propietarios, la descripción de los inmuebles y asignarles un valor, con expresas facultades de aclaración, subsanación o rectificación de descripciones de inmuebles, así como de errores materiales o de otra naturaleza obrantes en documentos públicos o privados suscribiendo cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para su regularización; llevar a cabo cuantas gestiones correspondan frente a las áreas de gestión catastral competentes para la adecuada administración de los inmuebles de la sociedad.

4º.- Dirigir, practicar, solicitar el levantamiento y contestar actas, escrituras públicas, requerimientos y notificaciones, sean notariales o de cualquier otra clase que se consideren convenientes a los intereses de la Sociedad; formalizarlas y solicitar su inscripción en los registros públicos y oficinas catastrales correspondientes, con expresas facultades de aclaración, subsanación o rectificación de dichos títulos públicos; instar actas notariales expedientes de dominio, autorizaciones y aprobaciones judiciales y demás actos de jurisdicción voluntaria; solicitar certificaciones, testimonios y copias fehacientes; promover expedientes de dominio, de liberación de cargas y gravámenes y suscribir actas de notoriedad en relación con los inmuebles de la Sociedad.

5º.- Practicar y recibir notificaciones, comunicaciones y requerimientos de cualquier clase, retirar de las administraciones de correos cartas, certificados, giros postales o telegráficos y valores declarados, así como cualquier otro género de envíos; recibir y enviar correspondencia en nombre de la Sociedad, incluso la certificada y la que contenga valores declarados; tramitar documentación de toda índole de la Sociedad y publicar anuncios en los boletines oficiales de cualquier Administración Pública estatal, autonómica, foral, provincial o local, extranjera o internacional, incluida de la Unión Europea.

6º.- Formalizar en escritura pública los actos y contratos que se concierten en el ejercicio de las facultades aquí conferidas, con las cláusulas propias de los mismos y las demás que en cada caso estimen procedente.

Asimismo, en el ejercicio de las facultades contenidas en los apartados 1º, 2º, 3º, 4º y

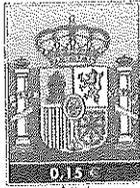
5º del presente apartado E) se confiere poder tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, a favor de don Alfonso Calleja Fernández, doña Blanca Marqués del Castillo; doña Emilia Seva González, doña Susana Toll Navarro, doña María de la O Grande Paredes, don José Javier García de Fuentes Churruga, doña María Gema Rodríguez González, don José Manuel Rodríguez Clement, don Miguel Angel Camarero Candela, doña Virginia Barrio Herráez—cuyas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente— y, doña María Teresa Corbella Postigo, mayor de edad, casada, con NIF 08.943.301-G con domicilio en Madrid, calle Alcalá 265, doña Rosa María Cifuentes Fernández, mayor de edad, casada, con NIF 50.450.023-Y, con domicilio en Madrid, calle Alcalá 265; para que, indistintamente, cualquiera de ellos, de forma solidaria, pueda, en nombre y representación de la Sociedad, ejercitar las siguientes facultades:

Solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar cualesquiera certificados de firma electrónica emitidos por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre - Real Casa de la Moneda (la "FNMT") o por otros prestadores de servicios de certificación, tanto los certificados expresados en las leyes como cualesquiera otros de los emitidos por la FNMT y por otros prestadores de servicios de certificación electrónica, incluidos, pero no limitados a, certificados de persona física, de representante de persona jurídica, de dispositivo móvil, de servidor, de componentes, de firma de código, de sede electrónica, de sello electrónico para la actuación administrativa automatizada y cualesquiera otros certificados electrónicos que pudieran surgir con posterioridad de conformidad con el estado de la técnica.

La solicitud de los certificados de firma electrónica referida en el párrafo anterior podrá realizarse ante las oficinas de registro de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o ante otras oficinas de registro delegadas de órganos, organismos o entidades que ejerzan funciones públicas, así como ante las oficinas o registros que designen los prestadores de servicios de certificación.

Las actividades comprendidas en los dos párrafos anteriores, a realizar por cuenta de la Sociedad, incluyen: (i) la utilización del certificado de firma electrónica ante la Administración General del Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, así como ante sus organismos públicos, sociedades, mancomunidades, consorcios o cualesquiera otros entes, con o sin personalidad jurídica, vinculados o dependientes de los anteriores, incluyendo la administración institucional, territorial o periférica y cualesquiera órganos reguladores; (ii) la realización de los trámites que correspondan ante las oficinas y los funcionarios públicos de cualesquiera administraciones, registros públicos, agencias tributarias, tribunales económicos-administrativos o de cuentas, notarias, colegios profesionales, sindicatos, autoridades eclesásticas, organismos de la Unión Europea e internacionales, órganos jurisdiccionales, fiscalías, juntas y jurados, juntas arbitrales, cámaras de comercio, órganos constitucionales y cualesquiera otros órganos, agencias, entes u organismos de cualquier administración y demás entidades creadas o por crear, en cualquiera de sus ramas, dependencias o servicios de cualesquiera administraciones nacionales, de la Unión Europea o internacionales; y (iii) la actuación ante personas físicas, jurídicas, entidades, sociedades y comunidades, con y sin personalidad jurídica, organismos,

11/2019



agrupaciones, asociaciones, fundaciones, organizaciones no gubernamentales y demás entes de derecho privado previstos en el ordenamiento jurídico español, de la Unión Europea e internacionales, para el ejercicio, por vía electrónica mediante la utilización del certificado de firma electrónica de la Sociedad y por su cuenta, de las facultades incluidas en este párrafo y en los dos anteriores.

Emplear el "Certificado electrónico de Representante de Persona Jurídica" o cualquier otro certificado equivalente del que disponga en todas las relaciones telemáticas o telefónicas que la Sociedad mantenga, en el ejercicio de las facultades contenidas en los apartados 1º, 2º, 3º, 4º y 5º del presente apartado E).

F) Conferir poder solidario, tan amplio y bastante como en Derecho se requiera a favor de don Emilio Sánchez Castellano; don Gabriel Carriedo Penas; don José Vicente Carnero Fernández; don Benito Peinado García, don Francisco de Munsuri Pinsan; don Juan Castellano Sánchez, don Alfonso Calleja Fernández, don Roberto Casaseca Usero; don José Javier García de Fuentes Churruca; don Eugenio Arregui García; don José Luis Villarino Tamame; don Miguel Ángel Camarero Candela, doña María Teresa Gutiérrez Crespo; doña Virginia Barrio Herráez; doña Blanca Marqués del Castillo, doña María de la O Grande Paredes -cuyas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente- y a don Tomás Humada Buitrón, mayor de edad, casado, con NIF 13.145.478 N, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Alcalá 265); para que, indistintamente, cualquiera de ellos pueda, de forma solidaria, en nombre y representación de la Sociedad, ejercitar las siguientes facultades:

Representar a la Sociedad en la defensa de sus derechos ante los Juzgados y Tribunales de cualquier grado, orden y jurisdicción, Organismos, Autoridades, Oficinas, Registros, Personas y Corporaciones, nacionales o extranjeras, y para toda clase de asuntos civiles, mercantiles, de jurisdicción voluntaria o contenciosa, penales, administrativos, económico-administrativos, contencioso-administrativos, laborales y de cualquier otra naturaleza, para que, en nombre y representación de la Sociedad, comparezcan ante todo tipo de organismos públicos y privados, Autoridades Estatales o Autonómicas y especialmente ante los organismos y servicios competentes para la mediación, arbitraje y conciliación en materia laboral (SMAC), ante Jueces de Paz, Juzgados Comarcales, Municipales, de Primera Instancia e Instrucción, Audiencias, Territoriales y Provinciales, Tribunales Superiores de Justicia, Audiencia Nacional, Tribunal Supremo, Tribunal Constitucional, Tribunal de Cuentas y demás Juzgados y Tribunales ordinarios o especiales nacionales, así como ante el Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea u otros internacionales, en toda clase de procedimientos judiciales, pudiendo formular toda clase de demandas o proseguirlas, continuándolas por sus trámites e instancias hasta que recaiga sentencia o resolución definitiva (allanarse, conciliar, renunciar, transigir y desistir de cualesquiera acciones, recursos, procedimientos o derechos), con facultades especiales para ratificarse, recusar, y para las contenidas en los artículos 414.2 y 25 de la Ley 1/2.000, de Enjuiciamiento Civil (o los preceptos que en cada momento los sustituyan), confesar en juicio, formular denuncias y querrelas criminales, Interponer recursos

de reposición, apelación, casación, revisión, amparo y demás que correspondan, sean ordinarios o extraordinarios, desistir y separarse de ellos y de cualesquiera otros procedimientos, allanándose o transigiendo en los respectivos asuntos. En general, practicar cuanto permitan las respectivas leyes de procedimiento, sin limitación alguna y hacer cuanto a su juicio proceda en la defensa de los derechos e intereses de la sociedad.

G) Conferir poder tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, a favor de:

Grupo 1):

- doña Virginia Barrio Herráez;
 - don Emilio Sánchez Castellano.
- cuyas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente-

Grupo 2):

- don Juan Castellano Sánchez;
 - don Gabriel Carriedo Penas
- cuyas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente-

Para que puedan ejercitar en nombre y representación de la Sociedad, mancomunadamente, uno del Grupo 1) junto con uno del Grupo 2), las siguientes facultades:

Mantener las relaciones de la Sociedad con sus empleados, sea personal laboral o de alta dirección y, en general, resolver cualesquiera cuestiones relativas al personal de todo tipo de la Sociedad (el "Personal"). En este contexto, nombrar y separar a los directores y personal de las distintas divisiones y departamentos de la Sociedad, aplicar la remuneración que proceda, organizar y distribuir el trabajo. Conceder indemnizaciones por despido o por cualquier otra causa, reconocer o suprimir conceptos salariales en los términos que corresponda y, en general, resolver cualesquiera cuestiones relativas al personal de la Sociedad.

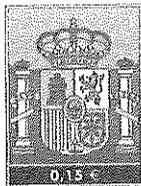
Negociar, denunciar, gestionar y aplicar el Convenio Colectivo en vigor en cada momento, tanto en sus aspectos individuales como colectivos, en relación con los trabajadores, sus representantes y las empresas incluidas en su ámbito funcional de aplicación.

Gestionar, negociar y acordar con terceros la póliza de asistencia sanitaria, seguros colectivos, complementos de pensiones y cualquier otro beneficio social a otorgar por la Sociedad.

Negociar con la representación social, a través de las distintas comisiones y subcomisiones existentes, cuantos aspectos sean necesarios para interpretar y aplicar el Convenio Colectivo de Iberdrola Grupo.

Establecer, negociar y aprobar planes de igualdad y conciliación.

11/2019



H) Conferir poder tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, a favor de los siguientes señores:

Don Gabriel Carriedo Penas, don Juan Castellano Sánchez, don Francisco de Munsuri Pinsan, don José Javier García de Fuentes Churruca, don José Vicente Carnero Fernández, don Benito Peinado García, don Eugenio Arregui García, don José Luis Villarino Tamame, don Carlos Esteban Cortes, don Francisco Sánchez Guindal, don Javier Peinado Jiménez, don Miguel Ángel Camarero Candela, doña María Teresa Gutiérrez Crespo; doña Emilia Seva González, doña Blanca Marqués del Castillo- cuyas circunstancias personales han quedado expuestas anteriormente-, y don Rubén Crespo Díaz, mayor de edad, casado, con NIF 52978986 G con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Alcalá 265 para que, indistintamente, cualquiera de ellos, de forma solidaria, puedan ejercitar, en nombre y representación de la Sociedad, las siguientes facultades,

1º.- Reclamar, cobrar y percibir cuanto por cualquier concepto deba ser abonado o pagado a la Sociedad, en metálico o en especie, en efectos, avales o en cualquier otro tipo de prestación, por los particulares, Entidades bancarias y de otra clase, por el Estado, Comunidades Autónomas, Provincia, Municipio y, en general, por cualquier otro Ente público o privado, reclamar y recuperar avales prestados ante cualesquiera entidades públicas o privadas. Dar y exigir recibos y cartas de pago, y fijar finiquitar saldos. Determinar la forma de pago de las cantidades adecuadas a la Sociedad, conceder prórrogas, fijar plazos y su importe, aceptar de los deudores toda clase de garantías personales y reales con los pactos, cláusulas y condiciones que estime oportuno, y cancelarlas una vez extinguidas las obligaciones garantizadas; aceptar de los deudores adjudicaciones de bienes.

Las facultades de toda índole – mancomunadas y solidarias- a que se refiere el presente poder podrán ser ejercitadas tanto en territorio nacional como en el extranjero.

Todas las facultades conferidas en los apartados A), B), C), D), E), F), G) y H) del presente apoderamiento, se otorgan por el plazo de cinco (5) años desde la fecha del presente acuerdo, quedando anuladas y sin valor ni efecto alguno una vez que transcurra dicho plazo.

[....]

6.2. Delegación de facultades.

Se acuerda por unanimidad facultar a todos y a cada uno de los miembros del Órgano de Administración, y en particular a doña Irene Agúndez Lería, Secretaria de Consejo, en los más amplios términos para que cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, en nombre y representación de la Sociedad, lleve a cabo cuantos trámites y actuaciones resultaren necesarios para la ejecución y buen fin de los acuerdos adoptados, hasta su inscripción, en su caso, en los Registros Públicos correspondientes, otorgando para ello cuantos documentos públicos o privados, incluidos los de subsanación o modificación de errores, ratificación o complementarios de los primeros, pudieran resultar precisos para adaptar estos acuerdos a la calificación del registrador.

SÉPTIMO.-Lectura y, en su caso, aprobación del acta de la reunión.

A continuación, la secretaria del Consejo de Administración, doña Irene Agíndez Lerla, procede a la redacción y lectura de esta acta, que es aprobada por unanimidad en el mismo momento por todos los consejeros concurrentes a la sesión y que se relacionan al comienzo de ella, figurando al pie de la misma las firmas del presidente y de la secretaria."

Y para que así conste, a los efectos oportunos, expido la presente certificación con el visto bueno del Presidente.

En Madrid, 20 de febrero de 2020.

VISTO BUENO


PRESIDENTE

LA SECRETARIA



FD4169856

11/2019



ES COPIA de su matriz, que expido para "IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.(UNIPERSONAL)", en catorce folios de la serie FD, números: el presente y los trece posteriores en orden correlativo. En Madrid, a tres de marzo de dos mil veinte. DOY FE.





Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44
28046 - Madrid

NOTA DE INSCRIPCIÓN

Jesus Maria Del Campo Ramirez, Registrador Mercantil de Madrid, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, he resuelto practicar la inscripción del documento al tomo 33810 folio 96 inscripción 175, habiendo resuelto no practicar la inscripción de los extremos que constan a continuación conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO/ASIENTO : 3026/1117
F.PRESENTACIÓN : 10/03/2020
ENTRADA : 1/2020/38679,0
SOCIEDAD : IBERDROLA INMOBILIARIA SA
HOJA : M-14744
AUTORIZANTE : RUIZ GALLARDON GARCIA DE LA RASILLA MIGUEL
PROTOCOLO : 2020/793 de 25/02/2020

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- De conformidad con la solicitud de inscripción parcial solicitada, no se inscribe los poderes conferidos a favor de Don Carlos Bueno Bermejo y Don Roberto Casaseca Visero por no constar en la escritura las circunstancias consignadas en el artículo 38 del Reglamento del Registro Mercantil.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Índice Centralizado de Incapacitados ni en el REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

En relación con la presente calificación:



Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44
28046 - Madrid

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15 del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad de los cotitulares del Registro.

Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011
BASE: SIN CUANTIA.

MIL CIENTO VEINTISEIS EUROS CON DOCE CÉNTIMOS

*****1.126,12 € más IVA y suplidos, en su caso.

Madrid, a treinta de marzo de dos mil veinte.

El registrador,

Jesus Maria Del Campo Ramirez



Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44

28046 - Madrid

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

... . . .

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por JESÚS MARÍA DEL CAMPO RAMÍREZ a día 30/03/2020.



(*) C.S.V. : 128065380139838930

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)



REPUBLIC OF THE PHILIPPINES

DEPARTMENT OF EDUCATION

Division Office - [City/Province]

TO: [Name of the addressee]

FROM: [Name of the sender]

SUBJECT: [Subject of the letter]

[Main body of the letter containing the details of the communication]

Very truly yours,

[Signature of the sender]

[Name of the sender]

[Additional text or notes at the bottom of the page]



Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44

28046 - Madrid

NOTA DE INSCRIPCIÓN

La escritura número 2020/793, del día veinticinco de febrero de dos mil veinte, autorizada por el notario RUIZ GALLARDON GARCIA DE LA RASILLA MIGUEL, que fue presentada el día diez de marzo de dos mil veinte, con el número de entrada 1/2020/45074,0, diario 3026, asiento 1117, ha sido inscrita con fecha quince de abril de dos mil veinte, en el tomo 33810, folio 100, inscripción 177 con hoja M-14744, de la entidad IBERDROLA INMOBILIARIA SA.

Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011
BASE: SIN CUANTIA.

CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS

*****148,30 € más IVA y suplidos, en su caso.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Índice Centralizado de Incapacitados ni en el REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a quince de abril de dos mil veinte.

El registrador,

Jesus Maria Del Campo Ramirez



Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44
28046 - Madrid

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por JESÚS MARÍA DEL CAMPO RAMÍREZ a día 16/04/2020.



(*) C.S.V. : 128065380140119940

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)