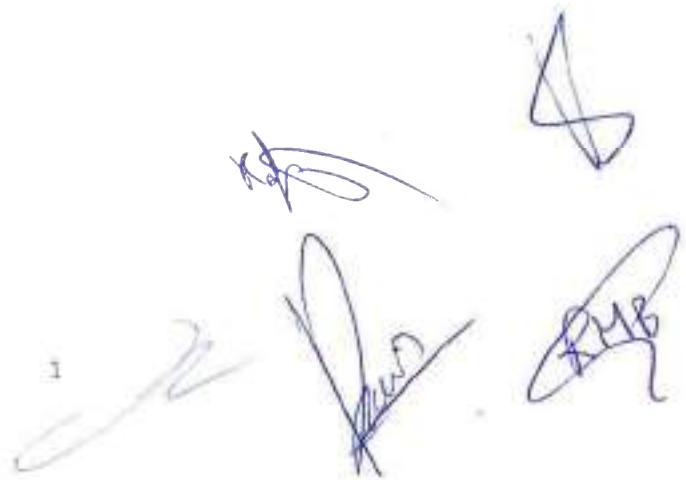


INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L.

BALANCE, CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA PYMES

EJERCICIO 2.023

Four handwritten signatures in blue ink are positioned in the bottom right corner of the page. One signature is in black ink below them. The signatures appear to be names, possibly belonging to the company's management or shareholders.

Índice

BALANCE DE SITUACIÓN	3
PÉRDIDAS Y GANANCIAS	5
NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	6
NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	7
NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO	10
NOTA 4.- NORMAS DE VALORACIÓN	11
NOTA 5.- INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL, E INVERSIONES INMOBILIARIAS .	21
NOTA 6.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS	28
NOTA 7.- PASIVOS FINANCIEROS	32
NOTA 8.- FONDOS PROPIOS	33
NOTA 9.- SITUACIÓN FISCAL	35
NOTA 10.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	38
NOTA 11.- FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES.....	40
NOTA 12.- INGRESOS Y GASTOS	40
NOTA 13.- OTRA INFORMACIÓN	43



Handwritten signatures and initials in blue ink, likely belonging to the auditors or management, are placed at the bottom right of the page.

BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO	Nota	2.023	2.022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		41.619.582,74	41.072.852,34
I. Inmovilizado intangible	4,5	1.252,67	2.313,28
200 - Inmovilizaciones intangibles		4.137,29	4.137,29
280 - Amort acumulada del inmovilizado intangible		- 2.884,62	- 1.824,01
II. Inmovilizado material	4,5	481.909,61	461.285,06
210 - Inmovilizaciones materiales		967.554,64	865.146,09
281 - Amort acumulada del inmovilizado material		- 485.645,03	- 403.861,03
III. Inversiones inmobiliarias	4,5	40.293.761,47	39.926.179,85
220 - Terrenos y bienes naturales		8.513.062,65	8.559.155,52
221 - Inversiones en construcciones		16.276.782,48	15.392.332,80
221- Valoración a mercado inmuebles fusion		25.447.430,82	25.447.430,82
282 - Amort acumulada de las inversiones inmob.		- 7.046.686,20	- 6.575.911,01
292 - Deterioro de valor de las inversiones inmob.		- 2.896.828,28	- 2.896.828,28
V. Inversiones financieras a largo plazo	6,11	842.659,00	638.208,62
250 - Inv.financ.a /p en instrum.de Patrim.		735.280,77	400.000,00
259 - Desemb pend s/ part.en el Patrim neto a l/p.		- 441.000,00	- 315.000,00
260 - Fianzas constituidas a l/p.		548.243,43	553.073,82
265 - Depósitos constituidos a l/p.		134,80	134,80
VI. Activos por impuesto diferido	9	- 0,01	44.865,53
B) ACTIVO CORRIENTE		5.166.195,81	4.584.221,79
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	14.321,72	181.717,11
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	10.860,97	65.257,15
3. Otros deudores	6	3.460,75	116.459,96
440 - DEUDORES VARIOS		319,80	3.180,96
470 - H.P.deudora		2.197,44	113.279,00
407 - Anticipos a proveedores		943,51	-
IV. Inversiones en empresas del grupo a corto plazo.	6,10	141.590,02	614.115,35
532 - Crédito a c/p. a partes vinculadas.		141.000,00	611.423,15
533 - Intereses a c/p.valores represent.deuda part.vinc.		590,02	2.692,20
V. Inversiones financieras a corto plazo	6	5.001.080,51	3.421.298,43
540 - Inver financ.a c/p en instrum.de patrimonio		5.200.804,45	3.668.423,43
565 - Fianzas constituidas c/p		276,06	-
549 - Desemb.pend. s/part.en el Patrim.neto c/p.		- 200.000,00	- 247.125,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	9.203,56	367.090,90
TOTAL ACTIVO (A+B)		46.785.778,55	45.657.074,13

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2.023	2.022
A) PATRIMONIO NETO		39.786.485,96	38.546.740,31
A-1). Fondos propios	8	39.786.485,96	38.546.740,31
I. Capital	8	1.685.155,92	1.685.155,92
II. Prima de emisión	8	25.515.178,16	25.515.178,16
III. Reservas	8	10.821.998,99	10.151.521,45
112 - Reservas legal		468.789,44	468.789,44
113 - Reserva voluntaria		10.353.190,18	9.682.712,64
119 - Diferencias por ajuste del capital a €		19,37	19,37
VII. Resultado del ejercicio	2,8	1.764.152,89	1.194.884,78
B) PASIVO NO CORRIENTE		6.534.360,57	6.577.743,85
II. Deudas a largo plazo	7	726.810,09	720.367,23
180 - Fianzas recibidas a l/p.		583.302,09	606.619,23
185 - Depósitos recibidos a l/p		143.508,00	113.748,00
IV. Pasivos por impuesto diferido	7	5.807.550,48	5.857.376,62
C) PASIVO CORRIENTE		464.932,02	532.589,97
IV. Deudas con empresas del grupo a corto plazo	7,10		144.443,73
513- Deudas con empresas del grupo a corto plazo		-	144.000,00
514 Intereses a c/c de deudas, empresas grupos		-	443,73
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	7	464.932,02	388.146,26
1. Proveedores	7		38.509,09
405 - Proveedores, otras partes vinculadas		-	38.509,09
2. Otros acreedores		464.932,02	349.637,17
410 - Acreedores varios		211.959,32	270.345,49
438 Anticipos de clientes		1,15	19.645,21
465 Remuneraciones pendientes de pago		-	180,55
475 H.P. acreedora por conceptos fiscales		251.249,83	57.151,58
476 - Organismo de la S.S. acreedora		1.724,02	2.314,34
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		46.785.778,55	45.657.074,13

Handwritten signatures in blue ink are present in the bottom right corner of the page. There are four distinct signatures, likely belonging to different individuals, written in a cursive style.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Concepto	Nota	2.023	2.022
1. Importe neto de la cifra de negocios.	12	3.597.679,62	3.550.094,40
Del que refacturación de gastos		116.319,14	69.046,06
6. Gastos de personal.	12	-97.194,55	-138.929,64
640 - Suedos y salarios		-79.144,08	-103.243,24
641 - Idemnizaciones		0,00	-14.653,60
642 - S.S. a cargo de la empresa		-18.050,47	-21.032,80
7. Otros gastos de explotación.	12	-1.123.386,17	-1.043.303,59
621 - Arrendamientos y cánones			
622 - Reparaciones y conservación		-421.819,09	-408.332,77
623 - Servicios de profesionales independientes		-145.509,43	-211.006,75
624 - Transportes		-307,92	-8,94
625 - Primas de seguros		70.167,84	-58.012,32
626 - Servicios bancarios y similares		-78,29	-3.230,72
627 - Publicidad y relaciones públicas			
628 - Suministros		-47.781,12	-33.885,88
629 - Otros servicios		-225.020,07	-125.010,63
631 - Otros tributos		-212.702,41	-200.065,79
650 - Otros gastos de gestión		0,00	-254,73
694 - Pérdidas por deterioro de crédito por oper. comer.		0,00	-2.284,66
794 - Revers del Deter.de créditos comerciales		0,00	3.700,00
8. Amortización del Inmovilizado.	5,12	-554.219,81	-491.665,89
680 - Amortización del inmovilizado intangible		-1.060,61	-900,72
681 - Amortización del inmovilizado material		-81.784,00	39.142,58
682 - Amortización de las inversiones inmobiliarias		-471.375,20	-451.622,59
11. Deterioro y red. enajenaciones inmovilizado.		144.062,45	20.195,62
771 - Beneficios procedentes del inmovilizado materia		0,00	20.195,62
772 - Beneficios procedentes de las inversiones inmob.		144.062,45	0,00
12. Otros resultados	12	-1.790,33	15.265,10
678 - Gastos excepcionales		-5.395,13	-5.073,72
//8 - Ingresos excepcionales		3.604,80	20.338,82
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.965.151,21	1.911.656,00
13. Ingresos financieros.	12	63.098,29	153.571,58
760 - Ingresos de participaciones en instrumentos de Patrim.		211,16	2.339,64
762 - Ingresos de crédito		6.814,62	2.692,20
769 - Otros ingresos financieros		56.072,51	148.539,74
14. Gastos financieros.	12	-787,42	-41.529,28
662 - Intereses de deudas		-787,42	-2.214,12
669 - Otros gastos financieros		0,00	-39.315,16
15. Variación valor razonable instr. financieros.	12	255.850,56	-477.339,60
663 - Pérd. valorada de instrumentos financieros por su valor razon.		-19.976,03	-680.821,63
763 - Ben. por la valorada de instrumentos financieros por valor raz.		275.826,59	203.482,03
17. Deterioro y red. enajenación instr. financieros	12	69.136,12	46.821,35
666 - Pérd. en part. y valores represent. de deuda		-24.684,56	40.091,67
766 - Beneficios en particip. y valores represent. de deuda		93.820,68	86.913,02
B) RESULTADO FINANCIERO.	9	387.297,55	-318.475,95
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.		2.352.448,76	1.593.180,05
19. Impuestos sobre beneficios.		-588.295,87	-398.295,27
D) RESULTADO DEL EJERCICIO.		1.764.152,89	1.194.884,78
E) CASH FLOW GENERADO		2.650.818,01	2.562.185,54



NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L. se constituyó el veintinueve de diciembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario de Madrid, D. Juan Vallet Goytisolo con el número 3.865 de su protocolo y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.015, folio 214, hoja número M-47832

Su domicilio social se encuentra en Madrid, Calle Rodríguez San Pedro número 23.

La Sociedad tiene por objeto:

1.- La compra de terrenos, inmuebles y partes de inmuebles por cuenta propia, así como de las unidades que ordenan la construcción, parcelación y urbanización de alojamientos, en todos los casos con el fin de venderlos, explotarlos en alquiler o para cualquier otra forma de explotación.

2.- La urbanización y parcelación de terrenos y solares y construcción de edificios e instalaciones de todo tipo, para uso residencial (unifamiliar, multifamiliar, colectivo) y no residencial (industrial, comercial y de servicios-oficinas, turismo, etc.) para su venta, explotación en alquiler o en cualquier otra forma de explotación.

3.- La rehabilitación, reforma y remodelación de edificios ya construidos y transformación en su caso del destino de los mismos.

4.- La adquisición, tenencia, administración, dirección y gestión de títulos, acciones, participaciones sociales, o cualquier forma de representación de participación en el capital de entidades mercantiles, así como de obligaciones, canjeables o no, bonos comerciales, partes de fundador, bonos de disfrute, valores mobiliarios de renta fija o variable, admitidos o no a cotización en Bolsas Oficiales, derechos de suscripción de sociedades españolas o extranjeras, incluidos bonos y pagarés del Tesoro, Deuda Pública, letras de cambio y certificados de depósito, todo ello con plena sujeción a la legislación aplicables, y exclusión expresa de las actividades reguladas por la legislación del Mercado de Valores e Instituciones de Inversión Colectiva.

5.- La prestación de servicios de apoyo a la gestión, dirección, coordinación, administración y asesoría, a favor de otras empresas o entidades mercantiles en las que posea o no una participación directa o indirecta.

Corresponde a su actividad principal el CNAE 6820.

Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad. Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en registros públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos y, en su caso,

6



deberán desarrollarse por medio de persona o personas que tengan la titulación requerida, concretándose el objeto social de la Sociedad en la intermediación o coordinación en relación con tales prestaciones.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo directo o mediante la participación en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Tras el fallecimiento del fundador de la sociedad y con el objetivo de culminar el proceso de racionalización de las actividades del grupo, el Consejo de Administración de las tres sociedades, en sus respectivas reuniones de 12 de mayo de 2.022, acordaron formular el proyecto de fusión de las tres entidades y someter a la aprobación de las Juntas Generales de Accionistas celebrada el 12 de julio de 2.022 la fusión por absorción de S.L. Inmobiliaria de Arriendos, y Bienes urbanos, S.L. (como entidades absorbidas) por parte de Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.L.(como entidad absorbente).

Tras la aprobación de la fusión, por parte de las juntas generales de las respectivas sociedades, cumplidos los trámites legales pertinentes y transcurridos los plazos legales necesarios, el 1 de septiembre de 2.022 quedó inscrita en el registro la fusión por absorción de S.L. Inmobiliaria de Arriendos, y Bienes urbanos, S.L. (como entidades absorbidas) por parte de Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.L. (como entidad absorbente), pasando a ser esta la sucesora universal de aquellas con efectos desde 1 de enero 2.022 mediante el traspaso en bloque de todos los activos y pasivos de las sociedades absorbidas.

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, a las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Comisión Nacional del Mercado de Valores, según corresponda, en desarrollo de la norma contable principal de la que se trate.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



1) Imagen fiel:

Las cuentas anuales adjuntas se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad, con las adaptaciones necesarias y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2.022 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2.023

2) Principios contables:

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse para la formulación de las presentes cuentas anuales.

3) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

Contablemente no existe ningún cambio significativo que afecte al ejercicio actual o que, previsiblemente pueda afectar a ejercicios futuros.

Las cuentas anuales se elaboran bajo el principio de empresa en funcionamiento, por lo que no buscan la valoración de la empresa a mercado.

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

La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4-a, 4-b, 4-c, 4-e, 5, 6 y 8)

- El cálculo de provisiones (véase Nota 5-j)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-a, 4-b y 4-c)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-f)
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4-h y 9)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2.023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

4) Comparación de la información.

Modificación de la estructura de los estados contables:

No ha habido ninguna razón excepcional que justifique la modificación de la estructura del balance ni de la cuenta de pérdidas y ganancias con respecto a los del ejercicio anterior.

5) Elementos recogidos en varias partidas:

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

Las deudas con entidades de crédito tienen registradas partidas a largo y corto plazo.

6) Cambio en criterios contables:

No ha habido cambios en los criterios contables aplicados durante el ejercicio.

7) Corrección de errores:

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

A row of four handwritten signatures in blue ink, likely belonging to the audited entities, positioned at the bottom of the page.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas la siguiente propuesta de distribución del beneficio del ejercicio:

	Euros	
	2.023	2.022
Resultado antes de impuestos Beneficio (Pérdidas)	2 352.448,76	1 593.180,05
Impuesto sobre sociedades	588.295,87	398.295,27
Resultado contable después de impuestos	1.764.152,89	1.194.884,78
A dividendos	800 000,00	600.000,00
A reserva de capitalización IS 2018 (art. 25 Ley 27/2014)		
A reserva de capitalización IS 2019 (art. 25 Ley 27/2014)		
A reserva legal		
A reservas voluntarias	964.152,89	594.884,78
TOTAL	1.764.152,89	1.194.884,78

La propuesta de dividendos supone un reparto de 2,85 euros por cada una de las 280.392 participaciones de la sociedad, 2,14 euros en 2022

El estado de liquidez, que sirve de base a la decisión anterior fue el siguiente:

ESTADO DE LIQUIDEZ 2.022 y 2.021

	31/12/2.023	31/12/2.022
Efectivo en caja y bancos	9.203,56	637.090,90
Disponible en cuentas de crédito	600.000,00	575.000,00
Otros medios líquidos en bancos	5 200 804,39	3 421.298,43
TOTAL	5.810.007,95	4.633.389,33

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del patrimonio neto contable no es, o no resulta ser a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

Por otra parte, hasta que las partidas de gastos de investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea como mínimo igual a los gastos no amortizados. Por tanto, la cuantía a distribuir no excede de los límites impuestos por la legislación aplicable.

NOTA 4.- NORMAS DE VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Compañía ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades, siendo los criterios contables aplicados para la valoración de las partidas del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias los siguientes.

A) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción.

Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

- Aplicaciones informáticas: La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2.023 por el concepto de amortización del inmovilizado inmaterial ha ascendido a 1.060,61 euros (900,72 euros en el ejercicio 2.022)

B) Inmovilizado material

El inmovilizado material se muestra valorado a su coste de adquisición.

Los costes de ampliación o mejoras significativas, que contribuyan al aumento de su vida útil, se capitalizan como mayor valor de este. Las reparaciones y mantenimiento del inmovilizado material se cargan como gasto a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo en que se producen.

La dotación anual a la amortización se calcula por el método lineal, teniendo en cuenta los valores de coste y considerando la vida útil estimada de cada uno de los elementos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de

vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	<u>AÑOS</u>
Construcciones	33
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	8
Otras instalaciones	10
Mobiliario	8-10
Equipos procesos información	4-5
Elementos de transporte	6

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2 023 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 81.784,00 euros (39.142,58 euros en el ejercicio 2.022)

C) Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la sociedad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento, o que posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación futura, fuera del curso ordinario de sus operaciones, se clasifican en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

A dichos activos le serán de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

Los costes de ampliación o mejoras importantes de capitalizan como mayor valor del mismo. Las reparaciones y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se cargan como gastos a la cuenta de pérdidas y ganancias en el período en que se producen.

La dotación anual a la amortización se calcula por el método lineal, teniendo en cuenta los valores de coste y considerando la vida útil estimada de los elementos.

La amortización se calcula mediante el método lineal en función de la vida útil estimada de cada elemento.



The image shows several handwritten signatures and initials in blue ink, likely belonging to the members of the audit committee. The signatures are somewhat stylized and overlapping. One prominent signature on the left appears to read 'JW', another in the center-right reads 'RMB', and a large, sweeping signature at the bottom right includes the letters 'RJA'. There are also smaller, less distinct initials and names scattered across the page.

Los coeficientes de amortización utilizados han sido los siguientes:

	<u>AÑOS</u>
Construcciones	33

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2.023 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 471.375,20 euros (451.622,59 euros en el ejercicio 2.022)

D) Arrendamientos

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

E) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de estos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio.

Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permute tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permute se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permute no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

La sociedad no ha realizado operaciones de permutes en el ejercicio.

F) Instrumentos financieros:

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Activos financieros

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.

Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo, avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

- d. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.
- e. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- f. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

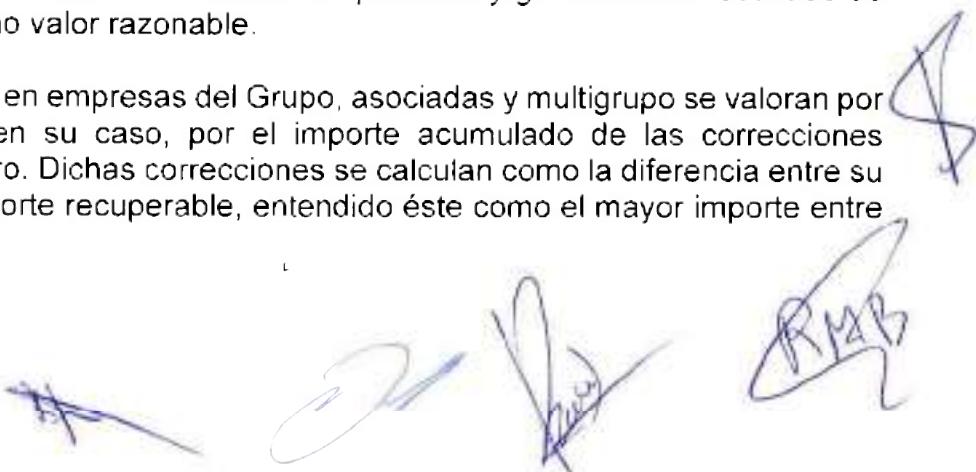
En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la Sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es estimar el valor razonable de dichos saldos en función de los cobros futuros estimados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, 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 se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos Financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

G) Transacciones en moneda extranjera

La sociedad no ha realizado operaciones en moneda extranjera.

H) Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios del ejercicio se compone del gasto por impuesto corriente y por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que se satisface como resultado de las liquidaciones fiscales del impuesto de beneficios, tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos en los libros de los activos y pasivos y su valor fiscal.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativos a un ejercicio.



Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido.

Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en

balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

I) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes

a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

J) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se

registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Como se indica en la nota 5 de la Memoria, la sociedad tiene dotada una provisión por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias en aplicación del principio de prudencia.

Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

K) Subvenciones, donaciones y legados

La sociedad no ha recibido ninguna subvención, donación ni legado.

L) Negocios conjuntos

La sociedad tiene una participación en una agrupación de interés económico española.

M) Transacciones entre partes vinculadas

Los criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas se ajustan a los precios de mercado en las operaciones realizadas, razón por la cual los administradores de la sociedad consideran poco probable el riesgo de que se produzcan pasivos de importe significativo en el futuro, debidos a este aspecto.

En la nota 10 de la Memoria se detallan las operaciones realizadas entre partes vinculadas

N) Retribución del Consejo de Administración

El consejo de administración de la sociedad no es retribuido, por lo que los miembros del consejo de administración de la sociedad no cobran retribución alguna por razón de su pertenencia al mismo.

NOTA 5.- INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL, E INVERSIONES INMOBILIARIAS

A) INMOVILIZADO INMATERIAL

El detalle y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2.023 y 2.022, es el siguiente:

NOTA 5A) INMOVILIZADO INMATERIAL

2.023	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	SALDO FINAL
	01-01-2.023			31-12-2.023
SALDO:				
Aplicac.informáticas	4.137,29	-	----	4.137,29
	4.137,29	----	----	4.137,29
AMORTIZACIÓN:				
Aplicac.informáticas	900,72	1.060,61	----	1.961,33
	900,72	1.060,61	----	1.961,33
VALOR NETO		0		2.175,96
2.022	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	SALDO FINAL
	01-01-2.022			31-12-2.022
SALDO:				
Aplicac.informáticas	923,29	3.214,00	----	4.137,29
	923,29	----	----	4.137,29
AMORTIZACIÓN:				
Aplicac.informáticas	0	900,72	----	900,72
	923,29	900,72	----	900,72
VALOR NETO		0		3.236,57

Elementos totalmente amortizados a 31/12/2.023 y 31/12/2.022

	2.023	2.022
Aplicaciones informáticas	923,29	923,29
TOTAL	923,29	923,29

A cluster of four handwritten signatures in blue ink, appearing to be initials or names, are placed below the table.

B) INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2.023 y 2.022, es el siguiente.

NOTA 5B) INMOVILIZADO MATERIAL

2.023		EUROS		
	SALDO FINAL 31-12-2.023	ALTAS	BAJAS	SALDO INICIAL 01-01-2.023
SALDO:				
Instalaciones	477.829,13	56.871,17		420.957,96
Maquinaria	83.155,33			83.155,33
Ot.instalaciones .	351.252,90	44.535,25		306.717,65
Mobiliario	44.877,59			44.877,59
Equip Proc Infor .	10.439,69	1.002,13		9.437,56
Const en curso...	-			-
	967.554,64	102.408,55	-	865.146,09
AMORTIZACION:				
Instalaciones ..	309.614,99	34.348,76		275.266,23
Maquinaria	41.277,95	5.097,70		36.180,25
Ot.instalaciones .	89.880,10	41.630,65		48.249,45
Mobiliario	35.426,86	677,83		34.749,03
Equip.Proc.Infor.	9.445,13	29,06		9.416,07
	485.645,03	81.784,00	-	403.861,03
VALOR NETO	481.909,61	20.624,55	0,00	461.285,06

2.022		EUROS		
	SALDO FINAL 31-12-2.022	ALTAS	BAJAS	SALDO INICIAL 01-01-2.022
SALDO:				
Instalaciones	420.957,96	140.903,00	397,39	280.452,35
Maquinaria	83.155,33			83.155,33
Ot.Instalaciones .	306.717,65	86.458,20		220.259,45
Mobiliario	44.877,59			44.877,59
Equip.Proc.Infor..	9.437,56			9.437,56
Const.en curso...	-		46.092,87	46.092,87
Elementos tpte ..				
	865.146,09	227.361,20	46.490,26	684.275,15
AMORTIZACION:				
Instalaciones	275.266,23	2.622,81	-	272.643,42
Maquinaria	36.180,25	5.097,70	-	31.082,55
Ot.Instalaciones .	48.249,45	30.150,84	-	18.098,61
Mobiliario	34.749,03	677,83	-	34.071,20
Equip.Proc.Infor .	9.416,07	196,01	-	9.220,06
	403.861,03	38.745,19	-	365.115,84
VALOR NETO	461.285,06	188.616,01	46.490,26	319.159,31

Al 31 de diciembre de 2.023 y 2.022 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes.

Elementos totalmente amortizados a 31/12/2.023 y 31/12/2.022

	2.023	2.022
Terrenos		
Construcciones ...		
Inst.técnicas ..	260 184,58	260.184,58
Maquinaria	28.602,05	28.602,05
Ot.instalaciones ..	2.120,00	2.120,00
Mobiliario	33.455,68	33.455,68
Equip Proc.Infor..	9.437,58	7.358,99
Elementos tte		
TOTAL	333.799,89	331.721,30

C) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2.023 y 2.022, es el siguiente:

	EUROS			
	<u>SALDO FINAL</u>		<u>SALDO INICIAL</u>	
	<u>31-12-2.023</u>	<u>ALTAS</u>	<u>BAJAS</u>	<u>OTROS MOV</u>
SALDO:				
Terrenos	8 513.062,65		46.092,87	8.559.155,52
Construcciones	16.276.782,48	884.449,68	0,00	15.392.332,80
Valoración fusión	25 447 430,82			25.447 430,82
	24.789.845,13	884.449,68	46.092,87	- 49.398.919,14
AMORTIZACIÓN:				
Construcciones	7.046.686,20	471.375,20		-600,01 6.575.911,01
	7.046.686,20	471.375,20		-600,01 6.575.911,01
Deterioro	6.124.288,40			2.896.828,28
VALOR NETO:	11.618.870,53			39.926.179,85

	EUROS			
	<u>SALDO FINAL</u>		<u>SALDO FINAL</u>	
	<u>31-12-2.022</u>	<u>ALTAS</u>	<u>BAJAS</u>	<u>OTROS MOV</u>
SALDO:				
Terrenos	8.559.155,52	46.092,88		8.513.062,64
Construcciones	15.392.332,80	660.702,29		14.731.630,51
Valoración fusión	25 447.430,82	25.447.430,82		
	49.398.919,14	26.154.225,99		23.244.693,15
AMORTIZACIÓN:				
Construcciones	6.575.911,01	451.622,59		0,02 6.124.288,40
	6.575.911,01	451.622,59		0,02 6.124.288,40
Deterioro	2 896 828,28			2.896.828,28
VALOR NETO:	39.926.179,85			14.223.576,47

En el ejercicio 2.023 la sociedad ha procedido a la venta de las participaciones en proindivisos en unos terrenos en Valdelacasa, en Alcobendas, que se habían reclasificado desde construcciones en curso en 2.022. La baja en terrenos ha sido de 46.092,88 euros, siendo el resultado obtenido en la venta de 144.062,45 euros.

Las altas en construcciones corresponden a importes invertidos en reformas que añadan o al menos mantengan el valor de los activos inmobiliarios propiedad de la sociedad.

La partida de 25 447.430,82 euros generada en 2.022 corresponde a la diferencia entre la valoración de mercado y contable, de los activos aportados por S.L. Inmobiliaria de arriendos y Bienes Urbanos, S.L. en la fusión por absorción producida entre las tres entidades. La partida no ha tenido movimientos en el ejercicio 2.023.

El detalle por activo, de la anterior cantidad es el siguiente:

C/RODRIGUEZ MARIN 90, MADRID	278.411,19
AV.TECNICA 14, AZUQUECA DE HENARES	2.443.401,45
GALILEO GALILEI, 2 -ALCALA DE HENARES	225.632,25
C/LA GRANJA 14-20 ALCOBENDAS	4 177.250,84
C/LA GRANJA 39. ALCOBENDAS	1.182.159,76
C/LA GRANJA 41. ALCOBENDAS	1 218 322,74
C/LA GRANJA 43 BIS. ALCOBENDAS	1.282.468,14
C/LA GRANJA 43. ALCOBENDAS	956.683,18
C/LA GRANJA 45. ALCOBENDAS	808.812,66
C/LA GRANJA 39 BIS. ALCOBENDAS	1.320.847,62
C/LA MANCHA 3A. COSLADA	3.129.557,65
C/LA MANCHA 3B. COSLADA	1.692.517,31
GARAGE GALILEO, 7 PLAZA 26. MADRID	31 181,19
GARAGE RODRIGUEZ SAN PEDRO, 23 PLAZA 48	28.329,99

S.L. INMOBILIARIA DE ARRIENDOS	18.775.575,97
---------------------------------------	----------------------

Valdelaparra,17-19ALCOBENDAS	1.736.125,79
Valdelaparra, 25ALCOBENDAS	865.562,89
Valdelaparra, 21-23ALCOBENDAS	1.718.625,79
Valdelaparra, 41ALCOBENDAS	1.169.801,29
Valdelaparra, 43ALCOBENDAS	1.181.739,09

BIENES URBANOS, S.L.	6.671.854,85
-----------------------------	---------------------

TOTAL	25.447.430,82
--------------	----------------------

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L. es propietaria de los siguientes activos inmobiliarios:

ACTIVO	TIPO ACTIVO	SUPERFICIE		DIRECCIÓN	LOCALIDAD	REFERENCIA CATASTRAL
		m2				
1	NAVE	1.263		Serra de Guadarrama, 90	SAN FDO HENARES	7781143VK578850001VA
2	NAVE	1.900		Fuencarral, 96	ALCOBENDAS	4163108VK484650001QM
3	NAVE	6.814		C/ Delco nros. 3 y 7	LEGANÉS	5638902VK3653N0002AH
4	NAVE	250		Av. Industria, 32	ALCOBENDAS	4776133VK4847N0005DD
5	NAVE	2.360		Aragoneses, 9	ALCOBENDAS	4163106VK484650001YM
6	NAVE	1.160		Aragoneses, 7	ALCOBENDAS	4163106VK484650001YM
7	NAVE	1.160		Aragoneses, 7	ALCOBENDAS	4163106VK484650001YM
8	NAVE	2.360		Aragoneses, 5	ALCOBENDAS	4163106VK484650001YM
9	NAVE	1.900		Aragoneses, 3 posterior	ALCOBENDAS	4163106VK484650001YM
10	NAVE	1.550		Aragoneses, 3	ALCOBENDAS	4163106VK484650001YM
11	NAVE	1.255		A aragoneses, 2 acc. 9	ALCOBENDAS	4163127VK484650009AJ
12	NAVE	4.040		A aragoneses, 2 acc. 11	ALCOBENDAS	4163127VK484650011PU
13	NAVE	1.165		A aragoneses, 2 acc. 8	ALCOBENDAS	4163127VK484650009AJ
14	NAVE	755		Aragoneses, 2 acc. 6	ALCOBENDAS	4163127VK484650007OY
15	NAVE	755		Aragoneses, 2 acc. 5	ALCOBENDAS	4163127VK484650006IT
16	NAVE	615		Aragoneses, 2 acc. 10	ALCOBENDAS	4163127VK484650009AJ
17	NAVE	1.240		Aragoneses, 11 posterior	ALCOBENDAS	4163106VK484650001YM
18	NAVE	1.120		Aragoneses, 11	ALCOBENDAS	4163106VK484650001YM
19	NAVE (*)	1.665		La Mancha, 3	COSLADA	3760003VK5735N0001FQ
20	NAVE (*)	3.330		La Mancha, 3	COSLADA	3760003VK5735N0001FQ
21	NAVE (*)	718		La Granja, 45	ALCOBENDAS	4475102VK484750001FJ
22	NAVE (*)	1.350		La Granja, 43 bis	ALCOBENDAS	4475102VK484750001FJ
23	NAVE (*)	1.327		La Granja, 43	ALCOBENDAS	4475102VK484750001FJ
24	NAVE (*)	1.350		La Granja, 41	ALCOBENDAS	4475102VK484750001FJ
25	NAVE (*)	1.212		La Granja, 39 BIS	ALCOBENDAS	4475102VK484750001FJ
26	NAVE (*)	1.482		La Granja, 39	ALCOBENDAS	4475102VK484750001FJ
27	NAVE (*)	5.100		La Granja, 14 a 20	ALCOBENDAS	4468214VK4846N0001PG
28	NAVE (*)	2.100		Galileo Galilei, 2	ALCALÁ DE HENARES	6221310VK6862S0001YP
29	NAVE (*)	4.800		Av. Técnica, 14	AZUQUECA DE HENARES	7898701VK78/9N0001YX
30	NAVE (**)	1.360		Valdelaparra, 17-19	ALCOBENDAS	5378139VK4857N0001ED
31	NAVE (**)	1.040		Valdelaparra, 43	ALCOBENDAS	5378104VK484850002MS
32	NAVE (**)	900		Valdelaparra, 41	ALCOBENDAS	5378104VK484850001XA
33	NAVE (**)	680		Valdelaparra, 25	ALCOBENDAS	5378139VK4857N0001ED
34	NAVE (**)	1.360		Valdelaparra, 21-23	ALCOBENDAS	5378139VK4857N0001ED
35	LOCAL (*)	200		Loca C/ Rodríguez Marín, 90	MADRID	2684113VK4728D0004 K
36	GARAJE (*)	n/d		C/ Rodríguez San Pedro, 23, plaza 48.	MADRID	n/d
37	GARAJE (*)	n/d		C/ Galileo, 7, plaza 26	MADRID	n/d
38	TERRENO	4.093		PARC. TC-2.19 PRADO ESPINO	BOADILLA MONTE	7722808VK2771N00005R

Total m2 **65.734**

Construidos **61.636**

(*) Procedentes de la absorción de S.L. Inversora de Arriendos

(**) Procedentes de la absorción de Bienes Urbanos, S.L

La aplicación del principio de prudencia determina que los deterioros no sistemáticos y reversibles queden reflejados mediante la dotación de las oportunas pérdidas por deterioro.

Las provisiones por deterioro de activos provienen del ejercicio 2.012.

A la vista de los informes solicitados y las tasaciones realizadas, la Sociedad

optó en los ejercicios 2.012 y 2.014 por dotar una provisión por deterioro del valor de estas inversiones inmobiliarias por importe de 3.716.355,82 euros.

Se contabiliza una reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 9.137,44 en los ejercicios 2.015 y 2.016 y por importe de 13.706,15 en los ejercicios 2.017, 2.018, 2.019 y 2.020.

En el ejercicio 2.021 la sociedad solicitó nuevos informes y tasaciones y, en consecuencia, revirtió el importe de la provisión por deterioro en la cantidad de 746.428,06 euros.

Durante los ejercicios 2.023 y 2.022, esta provisión no ha tenido movimientos

El detalle de la provisión y movimientos de esta en los ejercicios 2.023 y 2.022 correspondiente a estos inmuebles es el siguiente:

Activo	31/12/2023	Dotación	Reversión	01/01/2023
Terreno Prado Espino Boadilla del Monte	2.468.000,00			2.468.000,00
Nave Sierra de Guadarrama, 90 San Fdo. Henares	<u>428.828,28</u>			<u>428.828,28</u>
Total	3.716.355,82			2.896.828,28

Activo	31/12/2.022	Dotación	Reversión	01/01/2.022
Terreno Prado Espino Boadilla del Monte	2.468.000,00			2.468.000,00
Nave Sierra de Guadarrama, 90 San Fdo. Henares	<u>428.828,28</u>			<u>428.828,28</u>
Total	2.896.828,28			2.896.828,28

NOTA 6.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A) ACTIVOS FINANCIEROS

La composición por categorías de los activos financieros al 31 de diciembre de 2.023 es la siguiente:

CLASES CATEGORÍAS	Instrumentos financieros a largo plazo			Instrumentos financieros a corto plazo			Total
	Instrum. Patrim.	Valores repres deuda	Creditos, derivados y otros	Instrum. patrim	Valores repres deuda	Creditos, derivados y otros	
Activos a valor razonable con cambios en pdas. Y ganancias	294.280,76			5.001.080,51		150.793,58	5.446.154,85
Activos a coste amortizado	548.378,23					14.321,72	562.699,95
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio							
Activos financieros a coste							
Total	842.658,99			5.001.080,51		165.115,30	6.008.854,80

La composición por categorías de los activos financieros al 31 de diciembre de 2.022 es la siguiente:

CLASES CATEGORÍAS	Instrumentos financieros a largo plazo			Instrumentos financieros a corto plazo			Total
	Instrum. Patrim	Valores repres deuda	Creditos, derivados y otros	Instrum. patrim	Valores repres deuda	Creditos, derivados y otros	
Activos a valor razonable con cambios en pdas. Y ganancias	130.153,03			3.421.298,43		981.206,25	4.532.657,71
Activos a coste amortizado	553.208,62					181.429,61	734.638,23
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto							
Activos financieros a coste							
Total	683.361,65			3.421.298,43		1.162.635,86	5.267.295,94

El detalle de los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias es el siguiente:

Detalle activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

	2.023		2.022	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Inversiones financieras	5.001.080,51		3.421.298,43	
Participación en I+D+I	200.000,00		247.125,00	
Participación en I+D+I pendiente desem.	200.000,00		247.125,00	
Créditos a empresas del grupo	141.000,00		611.423,15	
Intereses por créditos a empresas del grupo	590,02		2.692,20	
Tesorería (Caja y Bancos)	9.203,56		367.090,90	
Inversiones financieras a l.p.		735.280,77	735.280,77	400.000,00
Desembolsos pendientes inversiones financieras		- 441.000,00		- 315.000,00
Activos por impuestos diferidos a l.p.		- 0,01		45.153,03
Totales	5.151.874,09	294.280,76	5.137.785,45	130.153,03

Las Inversiones financieras corresponden a FIAM's (Fondos de Inversión en activos Monetarios), y aumentan debido a la inversión de excedentes de tesorería producidos en el periodo.

La sociedad ha realizado una inversión en la AIE Insulcloud, por importe de 200.000,00 euros, pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2.023, que originará deducciones fiscales en el impuesto sobre sociedades por un importe estimado de 256.072,51 euros, aplicados íntegramente en el ejercicio 2.023.

La sociedad realizó una inversión en la AIE Entrellusa research, perteneciente al grupo Arcelor Mittal, por importe de 247.125,00 euros, pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2.022, que originó deducciones fiscales en el impuesto sobre sociedades por importe de 316.409,74 euros. Por esta inversión quedaron pendientes para el ejercicio 2.023, 92.667,24 euros contabilizado como impuesto diferido a largo plazo, al ser su plazo de maduración superior a un año.

S.L. Inversora de Arriendos, realizó una inversión de 110.000,00 euros en la producción cinematográfica, El Refugio AIE, en el año 2.021. La citada inversión le generó deducciones fiscales en el impuesto sobre sociedades por importe de 138.943,08 euros, de los que, 96.838,69 fueron aplicados a la declaración del impuesto correspondiente al ejercicio 2.021, los 42.104,39 restantes fueron aplicados en la declaración correspondiente a 2.022.

La sociedad ha comprometido inversiones financieras en diversos fondos de capital riesgo por importe de 750.000,00 euros, habiendo desembolsado a 31 de diciembre de 2.023, 309.000 euros y ha recibido reembolsos por 8.492,92 euros. El desembolso de los 315.000 euros restantes será progresivo en 2.024 y 2.026. Está clasificada a largo plazo al ser el plazo de inversión superior a los 12 meses.

El detalle de estos a 31 de diciembre 2.023 es el siguiente:

Fondo	Compromiso	Aportaciones	Reembolsos	Aportaciones netas	Cartera	Rendimiento	Desembolsos pendientes	Valor Neto Contable
ITAN INVER	100.000,00	28.000,00	-	72.000,00	16.593,20	1.906,40	72.000,00	€ 99.120
BK INVESTIMENTO ALTERNATIVA	50.000,00	15.000,00	-	35.000,00	10.300,00	35.000,00	35.000,00	50.000,00
ARCANO	100.000,00	70.000,00	-	30.000,00	82.711,00	12.21,29	30.000,00	112.211,00
EVERWIC DD	100.000,00	52.000,00	-	48.000,00	15.471,74	17.128,25	147.000,00	162.571,74
MCH BUROU	100.000,00	33.000,00	-	67.000,00	17.751,33	24,47	67.000,00	99.559,00
MCH GRASS	100.000,00	100.000,00	8.452,92	91.547,08	93.245,71	1.733,43	-	92.249,71
INVE REALY	100.000,00	10.000,00	-	90.000,00	9.300,00	700,00	90.000,00	90.000,00
	750.000,00	309.000,00	8.452,92	300.507,08	204.280,77	-	8.225,31	441.000,00
								703.280,77

A 31 de diciembre de 2.022, la sociedad tenía comprometidas inversiones financieras en diversos fondos de capital riesgo por importe de 400 000,00 euros, habiendo desembolsado a esa fecha, 85.000,00 euros. El desembolso de los 315.000 euros restantes será progresivo en 2.023 y 2024

El detalle de los citados fondos de capital riesgo a 31 de diciembre de 2.022 es el siguiente:

Fondo	Compromiso	Aportaciones	Reembolsos	Aportaciones netas	Cartera	Rendimiento	Desembolsos pendientes	Valor Neto Contable
ITAN INVER	100.000,00	10.000,00	-	90.000,00	11.000,00	-	90.000,00	100.000,00
ARCANO	100.000,00	0.000,00	-	100.000,00	5.000,00	-	50.000,00	103.000,00
EVERWIC	200.000,00	25.000,00	-	175.000,00	25.000,00	-	175.000,00	200.000,00
	400.000,00	85.000,00	-	315.000,00	85.000,00	-	315.000,00	400.000,00

El detalle de los activos financieros a coste amortizado es el siguiente:

Detalle activos a coste amortizado

	2.023		2.022	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Fianzas constituidas a l.p.			548.243,43	553.073,82
Depósitos constituidos a l.p.			134,80	134,80
Clientes	10.860,97		65.257,15	
Deudores	1.263,31		3.180,96	
Hacienda pública deudora	2.197,44		112.991,50	
Totales	14.321,72	548.378,23	181.429,61	553.208,62

El saldo incluido en la categoría de "Activos a coste amortizado" corresponde a la totalidad de saldos con clientes por operaciones comerciales y otros deudores a corto plazo que no devengan ningún tipo de interés y se valoran al nominal, así como

las fianzas a largo plazo.

El saldo incluido en "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias" corresponde a inversiones financieras y tesorería, tanto a largo como a corto plazo.

DETALLE SALDOS ACTIVO INTRAGRUPO

	31/12/2023	31/12/2022
Cuentas por prestación de servicios CB Hnos. Martín B	12.015,54	
Prestamos a sociedades vinculadas ISLA CRISTINA, S.L.	101.000,00	611.423,15
Prestamos a sociedades vinculadas SOFIA 54, S.L.	40.000,00	
Intereses devengados prestamos ISLA CRISTINA, S.L.	444,74	
Intereses devengados prestamos SOFIA 54, S.L.	142,28	2.692,20
Total	153.602,56	614.115,35

El saldo con la Comunidad de Bienes Martín Borregón corresponde al saldo pendiente de pago por la prestación de servicios entre sociedades del grupo Sofia 54, de acuerdo con el contrato de prestación de servicios firmado en el ejercicio 2.022.

Los saldos correspondientes a préstamos a sociedades vinculadas corresponden a cantidades entregadas a Isla Cristina Inversiones, S.L. y Sofia, S.L. en el marco del contrato de financiación entre sociedades del grupo Sofia 54, firmado en 2.022, por el que durante el ejercicio 2.023 se devengan intereses al 4,28 %. Durante el ejercicio 2.022 se devengaban intereses al 1 %.

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

A 31 de diciembre de 2.023, la sociedad no mantiene participación alguna en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, al haber sido eliminada la participación existente en 2.022 mediante la fusión por absorción de la entidad participada.

NOTA 7.- PASIVOS FINANCIEROS

El detalle y el movimiento de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2.023 es el siguiente:

CLASES CATEGORÍAS	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades crédito	Otros	Deudas con entidades crédito	Otros	
Coste amortizado		6.534.360,57		464.932,02	6.999.292,59
Total	0,00	6.534.360,57	0,00	464.932,02	6.999.292,59

La empresa no tiene deuda bancaria ni a 31 de diciembre de 2.023 ni 2022.

El detalle y el movimiento de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2.022 es el siguiente:

CLASES CATEGORÍAS	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades crédito	Otros	Deudas con entidades crédito	Otros	
Coste amortizado		6.577.743,85		532.589,97	7.110.333,82
Total	0,00	6.577.743,85	0,00	532.589,97	7.110.333,82

El detalle por conceptos de los instrumentos financieros a largo plazo es el siguiente

DETALLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L.P.	31/12/2.023	31/12/2.022
Fianzas recibidas a largo plazo	583.302,09	606.619,23
Depósitos recibidos a Largo plazo	143.508,00	113.748,00
Impuestos diferidos corrientes	374.548,04	424.374,18
Impuestos diferidos reconocidos en la fusión	5.433.002,44	5.433.002,44
Total	6.534.360,57	6.577.743,85

No existen deudas con valor residual superior a cinco años.

El detalle de los impuestos diferidos corrientes se encuentra en la nota 9, situación fiscal.

El detalle por conceptos de los instrumentos financieros a corto plazo es el siguiente:

32



DETALLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A C.P. **31/12/2.023** **31/12/2.022**

Deudas con entidades de Crédito a c.p.		-
Proveedores	-	10.000,00
Proveedores, otras empresas vinculadas	206.670,12	139.306,98
Acreedores varios	5.289,20	159.547,60
Remuneraciones pendientes de pago		180,55
H.P. acreedora por conceptos fiscales	251.249,83	57.151,58
Organismo de la S.S. acreedora	1.724,02	2.314,34
Anticipos de Clientes	1,15	19.645,21
Deudas con empresas del Grupo	-	144.000,00
Intereses a c/p de deudas, empresas grupo	-	443,73
Partidas pendientes de aplicación	-	0,02
Total	464.932,02	532.589,97

El detalle de los saldos con empresas del grupo o vinculadas es el siguiente:

DETALLE SALDOS PASIVO INTRAGRUPO

31/12/2.023 **31/12/2.022**

Proveedores, otras empresas vinculadas, Isla Cristina	52.341,31	139.306,98
Proveedores, otras empresas vinculadas, Sofia 54, S.L.	154.328,81	
Prestamos a sociedades vinculadas SOFIA 54, S.L.		144.000,00
Intereses devengados		443,73
Total	206.670,12	283.750,71

La sociedad tiene pignorados a 31 de diciembre de 2.023, la cantidad de 1.093.797,75 euros de su cartera de valores como garantía de una póliza de crédito con la entidad financiera Bankinter, de la que no hay cantidad alguna dispuesta a 31 de diciembre de 2.023 ni 2.022.

A 31 de diciembre de 2.022, el saldo de los activos pignorados era de 1.150.000,00 euros.

La sociedad, ha firmado en el año 2.022, el "contrato de línea de crédito entre sociedades del grupo Sofia 54", para regular la transferencia de liquidez entre las sociedades del grupo, lo que ha permitido eliminar por completo la deuda bancaria a corto plazo.

NOTA 8.- FONDOS PROPIOS.

El capital social al 31 de diciembre de 2.023 y 2.022 está compuesto por 280.392 participaciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, encontrándose desembolsadas en su totalidad.

Tal y como ya se ha mencionado en la nota 1, las Juntas Generales de S.L. Inmobiliaria de Arriendos, y Bienes urbanos, S.L. (como entidades absorbidas) e Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.L. (como entidad absorbente), aprobaron en sus respectivas reuniones celebradas el 12 de julio de 2.022 el proyecto de fusión por absorción de Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.L. (como entidad absorbente), ha absorbido y se ha fusionado con las sociedades S.L. Inmobiliaria de Arriendos, y Bienes urbanos, S.L. (como entidades absorbidas).

La citada fusión, se materializó, el 1 de septiembre de 2.022 teniendo efectos desde 1 de enero 2.022.

El capital social de S.L. Inmobiliaria de Arriendos al 31 de diciembre de 2.021 estaba compuesto por 1.500 participaciones de 601,01 euros de valor nominal cada una de ellas, encontrándose desembolsadas en su totalidad.

El capital social de Bienes urbanos, S.L. a 31 de diciembre de 2.021 estaba compuesto por 800 participaciones de 601,01 euros de valor nominal cada una, encontrándose desembolsadas en su totalidad.

Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y obligaciones.

La disponibilidad de las reservas es absoluta y no está sujeta a ningún tipo de restricción

En el ejercicio 2.023, se han repartido 600.000,00 euros, como dividendo complementario correspondiente al ejercicio 2.022.

En el ejercicio 2.022, se han repartido 650.000,00 euros, como dividendo complementario correspondiente al ejercicio 2.021.

En el anexo I se incorpora el estado contable provisional de tesorería para poner de manifiesto la existencia de liquidez suficiente.

El capital social de la sociedad ha aumentado de la siguiente manera:

Saldo a 1 de enero	2.022	2.023
Capital		
Saldo inicial	961.600,00	1.685.155,92
Ampliación de capital para canje Bienes Urbanos, S.L.	170.131,08	-
Ampliación de capital para canje S.L.Inmobiliaria de Arriendos	553.424,84	-
Saldo a 31 de diciembre	1.685.155,92	1.685.155,92

Con el fin de compensar el mayor valor de mercado de los activos aportados

	<u>EUROS</u>	<u>EUROS</u>
	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Base imponible	1.768.727,70	818 588,04
25% Impuesto	442.181,92	204.647,01
Deducciones por inversiones	-177.712,93	-102.323,50
Retenciones soportadas	-29.752,61	-15.170,74
Pagos a cuenta	-101.874,36	-198.238,19
A pagar (+) Devolver (-)	132.842,02	-111.085,42

Inversiones en producciones cinematográficas e Investigación, desarrollo e Innovación Tecnológica (I+D+I).

La sociedad ha invertido en 2.023, en la Asociación de Interés Económico (AIE) Insulcloud AIE, la cantidad de 200.000,00 euros, que darán derecho a deducciones por inversión en I+D+I en el impuesto sobre sociedades por un importe estimado de 56.072,51 euros.

En el ejercicio 2.022, Inversora de Arriendos inmobiliarios, S.L. realizó una inversión en la AIE Entrellusa Research, perteneciente al grupo Arcelor Mittal, por importe de 247.125,00 euros, que originara deducciones fiscales en el impuesto sobre sociedades por importe de 316.409,74 euros. De este importe se encuentra registrada en el balance una partida de 92.667,24 euros que se aplicaran en el impuesto correspondiente al ejercicio 2.023. (Ver nota 6) Durante el mes de diciembre de 2.023, la sociedad ha procedido a la venta de la citada participación.

Las tres sociedades fusionadas procedieron en 2.022 y 2.021 a las siguientes inversiones con derecho a deducción en el impuesto de sociedades correspondiente.

S.L. Inversora de Arriendos, realizó una inversión de 110.000,00 euros en la producción cinematográfica, El Refugio AIE, en el año 2.021. La citada inversión le generó deducciones fiscales en el impuesto sobre sociedades por importe de 138.943,08 euros, de los que, 96.838,69 fueron aplicados a la declaración del impuesto correspondiente al ejercicio 2.021, los 42.104,39 restantes fueron aplicados a la declaración correspondiente a 2.022.

Pasivos por impuestos diferidos corrientes.

En el ejercicio 2.001, la sociedad S.L. Inmobiliaria de arriendos, se acoge a reinversión de beneficios extraordinarios por importe de 1.837.471,83 euros por lo que se produce una diferencia temporal en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio por importe de 643.115,14 euros.

por las sociedades absorbidas al patrimonio de la absorbente en la fusión, con respecto al valor de las participaciones recibidas por estas, se produjo una prima de emisión de 25.515 178,16 euros en el ejercicio 2.022.

Asimismo, las reservas acumuladas disminuyen 5.279.642,65 euros, como consecuencia de la desaparición de las reservas de las entidades absorbidas en la fusión en el ejercicio 2.022.

NOTA 9.- SITUACIÓN FISCAL.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción correspondiente.

A continuación, se presenta la conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios de los ejercicios 2.022 y 2.021

EJERCICIO 2.023							
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados		Reservas		Total
	Aumentos (A)	Disminución (D)	(A)	(D)	(A)	(D)	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.764.152,89						1.764.152,89
Impo. Sociedades	588.295,87						588.295,87
Dif. Permanentes	734,72	684.107,29					-683.372,57
Dif. Temporales con origen en el ejercicio anterior en ejerc. ant.	99.651,51						99.651,51
Comp. bases imp. reg. ejerc. ant.							
Base imponible (resultado final)	2.452.834,99	684.107,29					1.768.727,70

EJERCICIO 2.022							
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados		Reservas		Total
	Aumento (A)	Disminución (D)	(A)	(D)	(A)	(D)	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.209.538,38						1.209.538,38
Impo. Sociedades	398.295,27						398.295,27
Dif. Permanentes		874.243,52					874.243,52
Dif. Temporales con origen en el ejercicio anterior en ejerc. ant.	99.651,51						99.651,51
Comp. bases imp. reg. ejerc. ant.							
Base imponible (resultado final)	1.707.485,18	874.243,52					833.241,64

El Impuesto sobre Sociedades de ambos ejercicios ha sido calculado según el siguiente detalle:

La reinversión se materializó en edificaciones por lo que una parte, correspondiente al terreno, se imputa en los períodos que concluyen en los 7 años siguientes a la conclusión del periodo impositivo en que finaliza el plazo de reinversión y el resto, que corresponde a la construcción, en el periodo de amortización.

El saldo de la cuenta de pasivos por diferencias temporales por este concepto asciende a 31 de diciembre de 2.023 a 167.256,76 euros y a 31 de diciembre de 2.022, a 155.876,38 euros y su calendario de imputación es el siguiente:

Ejercicio	Corrección	Impuesto	Saldo	
			impuesto	diferido
2.022	45.521,53	11.380,38	-167.256,76	
2.023	45.521,53	11.380,38	-155.876,38	
2.024	45.521,53	11.380,38	-144.495,99	
2.025	45.521,53	11.380,38	-133.115,61	
2.026	45.521,53	11.380,38	-121.735,23	
2.027	45.521,53	11.380,38	-110.354,85	
2.028	45.521,53	11.380,38	-98.974,47	
2.029	45.521,53	11.380,38	-87.594,09	
2.030	45.521,53	11.380,38	-76.213,70	
2.031	45.521,53	11.380,38	-64.833,32	
2.032	45.521,53	11.380,38	-53.452,94	
2.033	45.521,53	11.380,38	-42.072,56	
2.034	45.521,53	11.380,38	-30.692,18	
2.035	45.521,53	11.380,38	-19.311,79	
2.036	45.521,53	11.380,38	-7.931,41	
2.037	31.725,64	7.931,41		0,00

En el año 2.008 la sociedad adquirió mediante un arrendamiento financiero una nave industrial situada en Coslada, calle Delco 5. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, el citado arrendamiento financiero ha sido íntegramente deducido fiscalmente, mientras contablemente se sigue la amortización del mismo según el plan general de contabilidad. La diferencia entre ambos plazos de reconocimiento generó un pasivo por impuesto diferido que, a 31 de diciembre de 2.023 y 2.022, presentaba un saldo de 243.584,54 y 257.117,42 euros respectivamente, y a se va imputando según el siguiente calendario:

AÑO	AMORTIZACION CONTABLE	CUOTA RECUP. DEL COSTE CONSTRUCCION	LIMITE FISCAL (3X COEFICIENTE MAXIMO 3%)	GASTO FISCAL DEDUCIBLE	AJUSTES	EXCESO SOBRE LÍMITE MÁXIMO	TIPO IMPOSITIVO	PASIVO POR DIF. TEMPORARIAS IMPONIBLES	SALDO ID
2.008	38.604,17	93.137,16	121.792,47	93.137,15	54.472,88		25,00	3.618,22	13.618,22
2.009	51.552,36	149.948,86	152.380,95	145.948,86	-94.396,50		25,00	23.399,12	37.219,34
2.010	51.552,36	153.758,27	152.389,95	153.758,27	10.245,70		25,00	25.761,48	-5.778,52
2.011	51.552,36	162.069,85	152.389,95	162.069,85	110.517,49		25,00	27.629,37	30.405,19
2.012	51.552,36	170.786,26	152.389,95	162.389,95	110.837,19	-8.396,31	25,00	27.709,40	118.117,59
2.013	51.552,36	179.971,46	152.389,95	162.389,95	110.837,59	-7.581,52	25,00	27.709,40	145.826,99
2.014	51.552,36	189.650,63	152.389,95	162.389,95	110.837,19	-7.260,73	25,00	27.709,40	173.536,39
2.015	51.552,36	199.350,45	152.389,95	162.389,95	110.837,59	-57.460,50	25,00	27.709,40	201.245,79
2.016	51.552,36	210.595,77	152.389,95	162.389,95	110.837,59	-48.208,82	25,00	27.709,40	228.955,19
2.017	54.129,98	221.325,18	152.389,95	162.389,95	108.259,97	-59.535,23	25,00	27.064,99	256.020,18
2.018	54.129,98	26.394,53	152.389,95	162.389,95	108.259,97	85.794,12	25,00	27.064,99	283.084,17
2.019	54.129,98		58.640,81	112.648,98	-55.519,00	112.648,98	25,00	14.629,35	297.714,52
2.020	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	284.182,02
2.021	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	270.649,53
2.022	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	257.117,03
2.023	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	243.584,54
2.024	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	230.052,04
2.025	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	216.519,55
2.026	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	202.987,05
2.027	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	189.454,55
2.028	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	175.922,06
2.029	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	162.385,57
2.030	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	148.857,07
2.031	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	135.344,58
2.032	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	121.792,08
2.033	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	108.258,59
2.034	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	94.777,09
2.035	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	81.194,60
2.036	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	67.662,10
2.037	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	54.129,61
2.038	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	40.587,11
2.039	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	27.064,62
2.040	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	13.532,12
2.041	54.129,98			54.129,98			25,00	13.532,50	0,52

NOTA 10.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La sociedad pertenece a un grupo, con el que no consolida, ni fiscal ni contablemente, y con el cual colabora y comparte actividad, proveedores, empleados, ciertos activos, etc. La sociedad matriz de dicho grupo es Sofia 54, S.L.

El citado grupo se compone de la sociedad matriz, Sofia 54, S.L., Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.L., Isla Cristina Inversiones, S.L. y Hermanos Martín Borregón y otros Comunidad de Bienes.

En el marco de colaboración del grupo anteriormente descrito, la sociedad, ha firmado en el año 2.022, el "contrato de prestación de servicios entre las sociedades del grupo Sofia 54", para regular la asignación y pago de los costes compartidos por las sociedades del grupo, y el "contrato de línea de crédito entre sociedades del grupo Sofia 54", para regular la transferencia de liquidez entre las sociedades del grupo.

En el ejercicio 2.023 y como contraprestación de los servicios recibidos por la sociedad en el marco del contrato de prestación de servicios entre las sociedades del grupo Sofia 54, esta ha recibido por parte de Sofia 54, S.L. una factura por importe de 127.544,47 euros y otra de Isla Cristina Inversiones, S.L. por importe de 43.257,28



euros.

En el ejercicio 2.022, Isla Cristina Inversiones, S.L. facturó, correspondiente a los gastos compartidos un importe de 91.568,50 euros.

Los importes facturados, así como su correspondiente IVA, se encuentran pendientes de liquidación a 31 de diciembre de cada año.

El detalle de los saldos a cobrar y pagar con las sociedades del grupo Sofia se presentan a continuación:

DETALLE SALDOS ACTIVO INTRAGRUPO

	31/12/2023	31/12/2022
Clientes por prestación de servicios CB Hrios. Martin B	12.015,54	
Prestamos a sociedades vinculadas ISLA CRISTINA, S.L	101.000,00	611.423,15
Prestamos a sociedades vinculadas SOFIA 54, S.L.	40.000,00	
Intereses devengados prestamos ISLA CRISTINA, S.L.	444,74	
Intereses devengados prestamos SOFIA 54, S.L.	142,28	2.692,20
Total	153.602,56	614.115,35

DETALLE SALDOS PASIVO INTRAGRUPO

31/12/2.023 31/12/2.022

Proveedores, otras empresas vinculadas, Isla Cristina	52.341,31	139.306,98
Proveedores, otras empresas vinculadas, Sofia 54, S.L.	154.328,81	
Prestamos a sociedades vinculadas SOFIA 54, S.L.		144.000,00
Intereses devengados		443,73
Total	206.670,12	283.750,71

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., INVERSIONES CORPORATIVAS AGUMAR, S.L. son entidades vinculadas a través de la participación en estas, de uno de los miembros del consejo de administración de la Sociedad.

INVERSIONES CORPORATIVAS AGUMAR, S.L. ha facturado a INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L. en los ejercicios 2.023 y 2.022 respectivamente, las cantidades de 1.079.556,06 y de 1.114.965,36 euros en concepto de obras, reparaciones y mantenimiento de las naves.



NOTA 11.- FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES.

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, a 31 de diciembre de 2.023 y 2.022, respectivamente a 583.302,09 y 606.619,23 euros respectivamente y se encuentran clasificadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo- otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance adjunto.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones registradas en el epígrafe "Inversiones financieras" del activo no corriente del balance de adjunto, ascienden a 548.243,43 y 553.073,82 euros a 31 de diciembre de 2.023 y 2.022 respectivamente. (ver notas 6 y 7 anteriores)

Adicionalmente, la sociedad ha recibido depósitos en garantía por parte de los arrendatarios por importe de 143.508,00 y 113.748,00 a 31 de diciembre de 2.023 y 2.022 respectivamente.

NOTA 12.- INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2.023 y 2.022 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Ingresos por alquileres de inmuebles	3.481.360,48	3.452.165,98
Indemnizaciones por cancelaciones	-	29.760,00
Repercusión gastos	116.319,14	68.168,42
Total cifra de negocio	3.597.679,62	3.550.094,40

b) Gastos de personal

La composición del saldo de gastos de personal de los ejercicios 2.023 y 2.022 es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Sueldos y salarios	79.144,08	103.243,24
Seguridad Social a cargo de la empresa	18.050,47	21.032,80
Otros gastos sociales	-	-
Indemnizaciones por despido	-	14.653,60
Total	97.194,55	138.929,64

c) Otros gastos de explotación

La composición del saldo de otros gastos de explotación de los ejercicios 2.023 y 2.022 es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Arrendamientos y cánones	-	4.910,40
Reparaciones y conservación	421.819,09	408.332,77
Servicios de profesionales independientes	145.509,43	211.006,75
Transportes	307,92	8,94
Primas de seguros	70.167,84	58.012,32
Servicios bancarios y similares	78,29	3.230,72
Suministros	47.781,12	33.885,88
Otros servicios	225.020,07	125.010,63
Otros tributos	212.702,41	200.065,79
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	-	254,73
Pérdidas por deterioro de crédito op. comerciales	-	2.284,66
Reversión deterioro de créditos op. comerciales	-	3.700,00
Total	1.123.386,17	1.043.303,59

Tal y como se ha detallado en la nota 10, dentro de la partida "otros servicios" se ha incluido la facturación recibida de Isla Cristina Inversiones, por importe de 43.257,28 y otra de Sofia 54, S.L. por 127.544,47 correspondientes a servicios compartidos por las sociedades del grupo Sofia. En 2.022 se recoge una factura por idéntico concepto por un importe de 91.568,50 euros recibida de Isla Cristina Inversiones, S.L.

d) Amortización del inmovilizado.

El detalle de las amortizaciones correspondientes a 2.023 y 2.022 es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Amortización del inmovilizado intangible	1.060,61	900,72
Amortización del inmovilizado material	81.784,00	39.142,58
Amortización de las inversiones inmobiliarias	471.375,20	451.622,59
Total	554.219,81	491.665,89

Detalles de estas partidas en las notas 2 y 5.

e) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

La composición del saldo del epígrafe, deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado de los ejercicios 2.023 y 2.022 es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Beneficios procedentes del inmovilizado material	-	20.195,62
Beneficios procedentes de las inversiones inmobiliarias	144.062,45	-
Total	144.062,45	20.195,62

Los beneficios procedentes de las inversiones inmobiliarias producidos en el ejercicio 2.023 corresponden a la venta de unos terrenos proindivisos en la localidad de Alcobendas y los del ejercicio 2.022 corresponden a regularizaciones de saldos en activos inmobiliarios.

El detalle del movimiento de la provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias está detallado en la nota 5.

f) Otros resultados

La partida otros resultados corresponde a indemnizaciones recibidas por compañías de seguros por siniestros producidos, y regularizaciones diversas, puestas de manifiesto durante los ejercicios 2.023 y 2.022

g) Ingresos y gastos financieros

La composición del saldo de ingresos y gastos financieros de los ejercicios 2.023 y 2.022 es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Ingresos financieros:	432.745,56	443.966,63
Dividendos	211,16	39,64
Intereses de créditos a vinculadas	6.814,62	2.692,20
Beneficios en ventas de instrumentos financieros	56.072,51	86.913,02
Ben por la valora.de instrum.financ.por valor raz.	275.826,59	203.482,03
Otros ingresos financieros	93.820,68	150.839,74
Gastos financieros:	45.448,01	762.442,58
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	277,40	1.770,39
Intereses de deudas con vinculadas	510,02	443,73
Pérdidas en ventas de instrumentos financieros	-	40.091,67
Pérd.valora.de instrum.financ.por su valor razon.	19.976,03	680.821,63
Otros Gastos financieros	24.684,56	39.315,16
Total	387.297,55	318.475,95

El detalle de los ingresos financieros provenientes de las operaciones con entidades vinculadas es el siguiente:

Concepto	2.023	2.022
<i>Ingresos financieros con vinculadas:</i>	6.814,62	2.692,20
Intereses de créditos a Isla Cristal Inversiones, S.L.	5.449,71	2.671,08
Intereses de créditos a Sofia 54, S.L.	460,22	
Intereses de créditos a CB Hnos Martín- Borregón	904,69	21,12
<i>Gastos financieros con vinculadas:</i>	- 277,40	- 443,73
Intereses de créditos de Sofia 54, S.L.	- 277,40	- 443,73
Total	6.537,22	2.248,47

NOTA 13.- OTRA INFORMACIÓN

A) Personal

El número medio de empleados durante el ejercicio distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

CATEGORÍA	NÚMERO MEDIO DE EMPLEADOS	NÚMERO MEDIO DE EMPLEADOS
	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Personal directivo	0,00	0,00
Personal administrativo	1,83	2,92
TOTAL	1,83	2,92

B) Subvenciones, donaciones y legados

La sociedad no ha recibido ninguna subvención, donación ni legado.

C) Información sobre medio ambiente

Inmovilizado material

En el presente ejercicio no han sido incorporados al inmovilizado material elementos cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Provisiones correspondientes a actuaciones medioambientales

En el presente ejercicio no ha sido dotada ni aplicada cantidad alguna relativa a provisiones que pudieran cubrir riesgos y gastos correspondientes a actuaciones medioambientales.

Contingencias relacionadas con protección y mejora del medio ambiente

De acuerdo con el principio de prudencia, no se ha producido ninguna contingencia relacionada con la protección y mejora del medio ambiente, incluso riesgos que debieran transferirse a otras entidades, por lo que no ha sido preciso en el presente ejercicio dotación alguna a la "Provisión para actuaciones medioambientales".

D) Acontecimientos posteriores al cierre

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2.023 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas.

En Madrid, a 21 de marzo de 2.024, queda formulada la Memoria, dando su conformidad mediante firma:

D. José Antonio Martín-Borregón Castañeda

D. Juan Carlos Martín-Borregón Castañeda

D. David Martín-Borregón Mellado

Dª Rocio Martín-Borregón Mellado

D. Rafael Carvajal Pabón