



Marbella, 28 de mayo de 2024

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, así como en la Circular 3/2023 de BME Scaleup de BME ETF Equity, pone en conocimiento del mercado lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE
CUENTAS CONSOLIDADAS AUDITADAS A 31/12/2023

- Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2023

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 de BME SCALEUP se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Jorge Joaquín Cuello Blanco-Morales
Secretario no-consejero
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE
DE LA SOCIEDAD
ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
REFERIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

EMITIDO POR:

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.

**MIEMBRO DEL CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS DE ESPAÑA -
REGISTRO GENERAL DE ECONOMISTAS AUDITORES NUMERO S1025
NUMERO DE INSCRIPCION EN EL R.O.A.C. S0569**

CONSTA DE:

4 FOLIOS

39 ANEXOS



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**, por encargo del Órgano de Administración:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, "la sociedad dominante") y sociedades dependientes (en adelante, "el Grupo") que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a 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* consolidadas de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Combinaciones de negocios

De acuerdo con lo descrito en la nota 4 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, la sociedad dominante ha adquirido varios negocios mediante la absorción por fusión de las mercantiles Enrique Alemán, S.A., Albéniz Espectáculos S.A. y Gomez Reyes, S.L. (como sociedades absorbidas). Por este motivo, la sociedad dominante ha efectuado la contabilización de una combinación de negocios que ha requerido el registro contable de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas en la sociedad absorbente. La operación se encuentra dentro del alcance de la Norma de Valoración 21 del Plan General de Contabilidad RD 1514/2007, de 16 de noviembre sobre operaciones entre empresas del grupo, lo que ha requerido realizar la incorporación de los activos y pasivos de estas filiales a su coste contable. A nuestro juicio, debido al importe, a la singularidad de la transacción que ha implicado un proceso de traspaso de saldos contables, así como al impacto que tiene en las cuentas anuales consolidadas esta transacción, hemos considerado este hecho como un aspecto relevante en nuestra auditoría.



Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el análisis de la documentación mercantil de esta operación de fusión. Hemos comprobado que los importes de los activos y pasivos contabilizados, en el momento en el que la fusión tiene efectos contables, esto es, el 1 de enero de 2023, corresponden con los importes de las cuentas anuales formuladas y aprobadas por cada una de las sociedades, ajustados en los créditos y débitos e inversiones financieras entre las sociedades, los cuales se eliminan en el proceso de integración de saldos. Respecto a estos importes se han obtenido evidencia de auditoría sobre su existencia, sobre derechos y obligaciones, y sobre su integridad y valoración, incluyendo el análisis de la documentación soporte de los elementos de las inversiones inmobiliarias y la comprobación de los valores netos contables con respecto a los valores de tasación de expertos independientes. Se ha revisado la razonabilidad los cálculos realizados por la sociedad para obtener la composición de las reservas resultante del neto de los activos y pasivos integrados. Se ha comprobado que las cuentas anuales consolidadas recogen información suficiente y adecuada respecto a la fusión y cualquier pasivo contingente relacionado y está conforme a lo requerido por la actual normativa contable.

Otra información: informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio anual 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, 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 consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.



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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N.º S0569

Rafael Espinosa Guerrero
Socio – Auditor – N.º ROAC: 15532

Málaga, 21 de mayo de 2024





ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2023

| <i>Activo</i> | <i>Notas</i> | <i>2023</i> |
|--|--------------|----------------------|
| Inmovilizado intangible | 11 | 3.539.593,95 |
| Fondo de comercio de consolidación | 5 | 0,00 |
| Concesiones | | 1.054.314,76 |
| Aplicaciones informáticas | | 2.771,59 |
| Otro inmovilizado intangible | | 2.482.507,60 |
| Inmovilizado material | 12 | 669.489,77 |
| Terrenos y construcciones | | 72.323,76 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 528.801,64 |
| Inmovilizado en curso y anticipos | | 68.364,37 |
| Inversiones inmobiliarias | 13 | 34.488.720,08 |
| Terrenos | | 18.911.000,04 |
| Construcciones | | 15.577.720,04 |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a L/P | 14 | 28.162,84 |
| Instrumentos de patrimonio | | 28.162,84 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 15 | 2.802.972,39 |
| Créditos a terceros | | 2.564.118,51 |
| Valores representativos de deuda | | 12.620,24 |
| Otros activos financieros | | 226.233,64 |
| Activos por impuesto diferido | | 15.159,28 |
| Total Activo no Corriente | | 41.544.098,31 |
| Existencias | 16 | 58.579,71 |
| Materias primas y otros aprovisionamientos | | 1.279,85 |
| Productos en curso | | 57.299,86 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 15 | 1.090.677,13 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 821.833,95 |
| Deudores varios | | 142.129,61 |
| Activos por impuesto corriente | | 64.174,29 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | | 62.539,28 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 15 | 15.299.421,16 |
| Instrumentos de patrimonio | | 50.000,00 |
| Otros activos financieros | | 15.249.421,16 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 13.178,50 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 19 | 235.924,58 |
| Tesorería | | 235.924,58 |
| Total Activo Corriente | | 16.697.781,08 |
| Total Activo | | 58.241.879,39 |

Las notas 1 a 35 de la memoria consolidada forma parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2023

| | Notas | 2023 |
|--|-------|----------------------|
| <i>Patrimonio Neto y Pasivo</i> | | |
| Capital | 20 | 60.200,00 |
| Capital escriturado | | 60.200,00 |
| Reservas | 20 | 42.421.829,68 |
| Legal y Estatutarias | | 12.020,24 |
| Otras reservas | | 42.409.809,44 |
| Resultado negativo de ejercicios anteriores atribuido a la sociedad dominante | | -348.078,33 |
| Otras aportaciones de socios | | 250.000,00 |
| Resultado del ejercicio global | | 1.147.626,01 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la dominante | | 1.147.626,01 |
| Dividendo a Cuenta | 20 | -400.000,00 |
| Total Patrimonio Neto | | 43.131.577,36 |
| Total Fondos Propios | | 43.131.577,36 |
| Deudas a largo plazo | 18 | 12.652.613,57 |
| Deudas con entidades de crédito | | 11.655.568,22 |
| Acreedores por arrendamiento financiero | | 110.242,83 |
| Otros pasivos financieros | | 886.802,52 |
| Pasivos por impuesto diferido | | 73.731,98 |
| Total Pasivo No Corriente | | 12.726.345,55 |
| Deudas a corto plazo | 18 | 1.076.333,21 |
| Deudas con entidades de crédito | | 879.224,97 |
| Acreedores por arrendamiento financiero | | 27.894,17 |
| Otros pasivos financieros | | 169.214,07 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 1.307.623,27 |
| Proveedores | 18 | 23.408,37 |
| Acreedores varios | 18 | 980.102,32 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | | 104.158,64 |
| Pasivos por impuesto corriente. | | 35.791,64 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 18 | 114.573,42 |
| Anticipos a clientes | | 49.588,88 |
| Total Pasivo Corriente | | 2.383.956,48 |
| Total Patrimonio Neto y Pasivo | | 58.241.879,39 |

Las notas 1 a 35 de la memoria consolidada forma parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI.S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio terminado
a 31 de diciembre de 2023

| <i>Cuenta de pérdidas y ganancias Consolidadas</i> | <i>Notas</i> | <i>2023</i> |
|--|--------------|-----------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 23 | 4.820.024,08 |
| Ventas | | 4.731.936,08 |
| Prestaciones de servicios | | 88.088,00 |
| Otros ingresos de explotación | | 326.118,67 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 325.156,17 |
| Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio | | 962,50 |
| Gastos de personal | 23 | (978.918,68) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (812.914,16) |
| Cargas sociales | | (166.004,52) |
| Otros gastos de explotación | | (2.050.910,38) |
| Servicios exteriores | 23 | (1.834.237,02) |
| Tributos | | (194.949,41) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | (21.723,95) |
| Amortización del inmovilizado | 11,12,13 | (511.029,85) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | | 26.000,00 |
| Resultados por enajenaciones y otras | | 26.000,00 |
| Otros resultados | | (1.684,04) |
| Resultado de explotación | | 1.629.599,80 |
| Ingresos financieros | | 3.836,70 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros (de terceros) | | 3.836,70 |
| Gastos financieros | 18 | (602.020,61) |
| Por deudas con terceros | | (602.020,61) |
| Deterioro y Resultado por enajenaciones de instrumento patrimonial | | 143.912,44 |
| Resultado financiero | | (454.271,47) |
| Resultado antes de impuestos | | 1.175.328,33 |
| Impuestos sobre beneficios | 22 | (27.702,32) |
| Resultado Consolidado del ejercicio | | 1.147.626,01 |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante | | 1.147.626,01 |
| Resultado atribuido a socios externos | 7 | 0,00 |

Las notas 1 a 35 de la memoria consolidada forma parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI.S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio terminado
a 31 de diciembre de 2023

Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

| | 2023 |
|---|---------------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | 1.147.626,01 |
| Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto | |
| Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | 0,00 |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada | 0,00 |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | 1.147.626,01 |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante | 1.147.626,01 |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos | 0,00 |

Las notas 1 a 35 de la memoria consolidada forma parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Cambios de Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio
terminado a 31 de diciembre de 2023

| | Capital | Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores | Otras aportaciones de socios | Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante | Dividendo a cuenta | Total |
|--|-----------|--|------------------------------|---|--------------------|---------------|
| Saldo Inicio Ejercicio de 2023 (*) | 60.200,00 | (698.159,17) | 250.000,00 | - | - | (387.959,17) |
| Total ingresos y gastos reconocidos | | | | 1.147.626,01 | | 1.147.626,01 |
| Operaciones con socios o propietarios | | 42.868.095,54 | | | (400.000,00) | 42.468.095,54 |
| Combinaciones de negocios | | 42.868.095,54 | | | | 42.868.095,54 |
| Distribución de dividendos | | | | | (400.000,00) | (400.000,00) |
| Otras variaciones en el patrimonio neto | | (96.185,02) | | | | (96.185,02) |
| Saldo Final Ejercicio de 2023 | 60.200,00 | 42.073.751,35 | 250.000,00 | 1.147.626,01 | (400.000,00) | 43.131.577,36 |

(*) Saldos correspondientes a la primera consolidación (Ver nota 4.1 y 2.e)

Las notas 1 a 35 de la memoria consolidada forma parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

| | Notas | 2023 |
|---|---------|---------------------|
| <i>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</i> | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 1.175.328,33 |
| Ajustes del resultado | | 961.025,27 |
| Amortización del inmovilizado | 11 y 12 | 511.029,85 |
| Correcciones valorativas por deterioro | | 21.723,95 |
| Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado | | -26.000,00 |
| Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros | | -143.912,44 |
| Ingresos financieros | | -3.836,70 |
| Gastos financieros | 18 | 602.020,61 |
| Cambios en el Capital corriente | | -694.160,64 |
| Deudas y otras cuentas a cobrar | | -295.209,61 |
| Otros activos corrientes | | 35.165,71 |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | 18 | -434.116,74 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | -598.183,91 |
| Pagos de intereses | 18 | -602.020,61 |
| Cobros de intereses | | 3.836,70 |
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 844.009,05 |
| <i>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</i> | | |
| Pagos por inversiones | | -939.951,77 |
| Inmovilizado intangible | | -685,00 |
| Inmovilizado material | | -563.199,71 |
| Otros activos financieros | | -376.067,06 |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | -939.951,77 |
| <i>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</i> | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | 18 | 542.594,66 |
| Emisión | | 658.990,44 |
| Deudas con entidades de crédito | | 530.699,17 |
| Otras deudas | | 128.291,27 |
| Devolución y Amortización de | | -116.395,78 |
| Deudas con entidades de crédito | | -116.395,78 |
| Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio. | | -400.000,00 |
| Dividendos | | -400.000,00 |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | 142.594,66 |
| Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes | | 46.651,94 |
| Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio | 19 | 189.272,64 |
| Efectivo o equivalente al final del ejercicio | 19 | 235.924,58 |

Las notas 1 a 35 de la memoria consolidada forma parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

(1) SOCIEDADES DEL GRUPO

1.1. Sociedad dominante

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad dominante o la Matriz, fue constituida mediante escritura pública por tiempo indefinido, estando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga en el tomo 1.324, folio 155, hoja MA 9.947, siendo su CIF A-29029410.

Su domicilio social se encuentra en la Avenida Ricardo Soriano,19, Edificio Alfil, 7ª planta, Marbella, Málaga (29.601).

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

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820 -actividad principal-). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
5. Promoción inmobiliaria.
6. Construcción de edificios tanto de carácter residencial, como no residencial.
7. Otras actividades:

La adquisición, urbanización, parcelación y venta de terrenos, la promoción, financiación, construcción por cuenta propia o ajena, la administración, gestión, arrendamiento y venta de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, apartamentos, y adquisición de bienes muebles e inmuebles.

Los ingresos de la sociedad son, principalmente generados por la actividad de arrendamiento de inmuebles a terceros.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.



Aplicación del Régimen SOCIMI

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., como sociedad acogida al régimen fiscal SOCIMI se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en los cuatro balances trimestrales del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará en la situación dispuesta en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

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

4. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participen, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio de la siguiente forma:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2022, de 9 de julio.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2022, de 9 de julio, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

De la misma forma, tal y como se detalla en el Artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.



- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el periodo de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

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

1.2. Sociedades dependientes

Cuando es necesario, si los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas difieren de los utilizados por algunas de las sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se introducen los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar estos últimos y adecuarlos al Plan General de Contabilidad aplicados por la matriz.

1.2.1. La información de las sociedades dependientes en los términos previstos en el artículo del Código de Comercio es la siguiente:

| | |
|-------------------------------|--|
| Denominación: | Hotel Baviera S.L. |
| Domicilio Social: | Avenida Ricardo Soriano, 19 - 7ª Planta, Marbella, Málaga |
| Actividad: | Servicio de Hospedaje |
| Fracción de capital directa: | 100% |
| Fracción de capital efectiva: | 100% |
| Valor participación: | 107.168,40 |

| | |
|-------------------------------|---|
| Denominación: | Promociones Calanorte S.L. |
| Domicilio Social: | Calle Pasillo Matadero, 2 – BJ, Málaga |
| Actividad: | Promoción Inmobiliaria |
| Fracción de capital directa: | 100% |
| Fracción de capital efectiva: | 100% |
| Valor participación: | 3.006,00 |

| | |
|-------------------------------|---|
| Denominación: | Francisco Gomez Reyes, S.L. |
| Domicilio Social: | Avenida Ricardo Soriano, 19 Marbella, Málaga |
| Actividad: | Actividades de juegos de azar y apuestas |
| Fracción de capital directa: | 100% |
| Fracción de capital efectiva: | 100% |
| Valor participación: | 23.808,40 |

No hay restricciones significativas a la capacidad de las sociedades dependientes para transmitir fondos a la dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos, salvo los especificados por la ley.

No hay sociedades dependientes clasificadas como mantenidas para la venta.

1.2.2. En el ejercicio 2023, el Grupo formula cuentas anuales consolidadas por primera vez. Se establece la fecha de 1 de enero de 2023 como incorporación de las dependientes al grupo, en aplicación de la Disposición transitoria sexta del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

1.2.3. La siguiente sociedad dependiente ha sido excluida de la consolidación por no poseer un interés



significativo individual y en conjunto para representar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados del grupo:

| | |
|-------------------------------|--|
| Denominación: | Local Finlandia 17, S.L. |
| Domicilio Social: | Avenida Ricardo Soriano, 19 - 7ª Planta, Marbella, Málaga |
| Actividad: | Compraventa de bienes inmobiliarios |
| Fracción de capital directa: | 99,8% |
| Fracción de capital efectiva: | 99,8% |
| Valor participación: | 28.162,84 |

El desglose de la cifra de patrimonio neto correspondiente al último ejercicio del que se dispone información (ejercicio 2021) de esta sociedad es el siguiente:

| Sociedad | Capital social | Reservas | Resultado del ejercicio | Patrimonio Neto |
|--------------------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------------|
| Local Finlandia 17, S.L. | 263.300,00 | 46.033,76 | 6.543,00 | 315.876,76 |

1.2.4. El método de consolidación aplicable a las sociedades dependientes ha sido el siguiente:

Integración global

- Participación directa o indirecta superior al 50%, con control efectivo.
- No existen sociedades con participación igual o inferior al 50% sobre las que exista control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión

La clasificación de las reservas consolidadas entre “Sociedades consolidadas por integración global” y “Sociedades puestas en equivalencia” se ha efectuado en función del método de consolidación aplicado a cada sociedad o subgrupo consolidado.

En los estados financieros consolidados adjuntos han sido eliminados todos los saldos y transacciones de consideración entre las sociedades del grupo, así como el importe de las participaciones mantenidas entre ellas.

En el patrimonio neto de los minoritarios representan la parte a ellos asignables del patrimonio neto y de los resultados al 31 de diciembre de 2023 de aquellas sociedades que se consolidan por el método de integración global, y se presenta dentro del “Patrimonio Neto” del balance consolidado adjunto y en el epígrafe de “Resultado atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas, respectivamente.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(a) Marco Normativo de información financiera

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado 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 aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

4. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
5. Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.
6. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

(b) Imagen fiel

1. Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad dominante a partir de los registros contables de la Sociedad dominante y de las sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2023 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el Real Decreto 1159/2010, de 17 de Septiembre, por el que se aprueban las Normas de Formulación de las CCAA Consolidadas y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los cambios en el patrimonio neto, de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo y de los resultados del Grupo.

2. No existen razones excepcionales por la que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

3. Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

(c) Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración del Grupo, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad.

(d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han realizado estimaciones realizadas por los administradores, que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias. (Nota 11, 12, 13)
- La valoración y evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. (Nota 11, 12, 13)
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley de SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. A 31 de diciembre de 2023 atendiendo al valor de mercado de los inmuebles, tal como se establece en el artículo 3 del Régimen SOCIMI, a juicio de los administradores de la Sociedades estos requisitos son cumplidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, 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.

La Sociedad ha elaborado las cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos consolidados en el ejercicio siguiente. Asimismo, la sociedad dependiente Francisco Gómez Reyes S.L. presenta fondos un patrimonio neto negativo a 31 de diciembre de 2023 por importe de -310.411,62 euros, no obstante, los administradores de la sociedad dependiente formularon las cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento al entender que la actividad de dicha empresa continuara ya que la sociedad será absorbida en breve.

(e) Comparación de la información

En aplicación del artículo 77.1 de las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, al tratarse del primer año de consolidación se han omitido las cifras del ejercicio anterior.

(f) Agrupación de partidas

Las cuentas anuales consolidadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance consolidado, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado o en el estado de flujos de efectivo consolidado.

(g) Cambios en criterios contables

No se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 por cambios de criterios contables.

(h) Corrección de errores

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

(i) Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

(j) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(3) **NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

3.1 Homogeneización

(a) Homogeneización temporal

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han establecido en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. Todas las sociedades del grupo cierran su ejercicio en la misma fecha que las cuentas anuales consolidadas.

(b) Homogeneización valorativa

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del grupo, están valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración establecidos en el Código de Comercio, texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y Plan General de Contabilidad y demás legislación que sea específicamente aplicable.

Si algún elemento del activo o del pasivo o algún ingreso o gasto, u otra partida de las cuentas anuales ha sido valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en la consolidación, tal elemento se valora de nuevo y a los solos efectos de la consolidación, conforme a tales criterios, realizándose los ajustes necesarios, salvo que el resultado de la nueva valoración ofrezca un interés poco relevante a los efectos de alcanzar la imagen fiel del Grupo.

(c) Homogeneización por las operaciones internas

Cuando en las cuentas anuales de las sociedades del grupo los importes de las partidas derivadas de operaciones internas no sean coincidentes, o exista alguna partida pendiente de registrar, se realizan los ajustes que procedan para practicar las correspondientes eliminaciones.

(d) Homogeneización para realizar la agregación

Se realizan las reclasificaciones necesarias en la estructura de las cuentas anuales de una sociedad del Grupo para que ésta coincida con la de las cuentas anuales consolidadas.

3.2 Fondo de comercio de consolidación y diferencia negativa de consolidación

1. En la fecha de adquisición se reconoce como fondo de comercio de consolidación la diferencia positiva entre los siguientes importes:

a) La contraprestación transferida para obtener el control de la sociedad adquirida determinada conforme



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

a lo indicado en el apartado 2.3 de la norma de registro y valoración 19ª Combinaciones de negocios del Plan General de Contabilidad, más en el caso de adquisiciones sucesivas de participaciones, o combinación por etapas, el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa en el capital de la sociedad adquirida, y

b) La parte proporcional del patrimonio neto representativa de la participación en el capital de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes derivados de la aplicación del artículo 25, y de dar de baja, en su caso, el fondo de comercio reconocido en las cuentas anuales individuales de la sociedad dependiente en la fecha de adquisición.

2. Se presume que el coste de la combinación, según se define en el apartado 2.3 de la norma de registro y valoración 19ª Combinaciones de negocios del Plan General de Contabilidad, es el mejor referente para estimar el valor razonable, en dicha fecha, de cualquier participación previa de la dominante en la sociedad dependiente. En caso de evidencia en contrario, se utilizarán otras técnicas de valoración para determinar el valor razonable de la participación previa en la sociedad dependiente.

3. En las combinaciones de negocios por etapas, los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente que el grupo posea con anterioridad a la adquisición del control, se ajustarán a su valor razonable en la fecha de adquisición, reconociendo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, según proceda, la diferencia con su valor contable previo. En su caso, los ajustes valorativos asociados a estas inversiones contabilizados directamente en el patrimonio neto, se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias.

4. En el supuesto excepcional de que, en la fecha de adquisición, el importe de la letra b) del apartado 1 de este punto sea superior al importe incluido en la letra a), dicho exceso se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un resultado positivo en la partida «Diferencia negativa en combinaciones de negocios».

No obstante, antes de reconocer el citado ingreso deberán evaluarse nuevamente los importes descritos en el apartado 1 anterior.

5. Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valorará por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas de acuerdo con los criterios incluidos en la norma de registro y valoración 6ª Normas particulares sobre el inmovilizado intangible del Plan General de Contabilidad, considerando las siguientes reglas.

A los efectos de comprobar el deterioro de las unidades generadoras de efectivo en las que participen socios externos, se ajustará teóricamente el importe en libros de esa unidad antes de ser comparado con su importe recuperable. Este ajuste se realizará, añadiendo al importe en libros del fondo de comercio asignado a la unidad, el fondo de comercio atribuible a los socios externos en el momento de la toma de control menos la correspondiente amortización acumulada desde esa fecha.

El importe en libros teóricamente ajustado de la unidad generadora de efectivo se comparará con su importe recuperable para determinar si dicha unidad se ha deteriorado. Si así fuera, la entidad distribuirá la pérdida por deterioro del valor de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, reduciendo en primer lugar, el importe en libros del fondo de comercio asignado a la unidad.

No obstante, debido a que el fondo de comercio se reconoce solo hasta el límite de la participación de la dominante en la fecha de adquisición, cualquier pérdida por deterioro del valor relacionada con el fondo de comercio se repartirá entre la asignada a la dominante y la asignada a los socios externos, pero solo la primera se reconocerá como una pérdida por deterioro del valor del fondo de comercio.

Si la pérdida por deterioro de la unidad generadora de efectivo es superior al importe del fondo de comercio, incluido el teóricamente ajustado, la diferencia se asignará al resto de activos de la misma

según lo dispuesto en la norma de registro y valoración 2ª Inmovilizado material 2.2 Deterioro de valor del Plan General de Contabilidad.

En su caso, la pérdida por deterioro así calculada deberá imputarse a las sociedades del grupo y a los socios externos, considerando lo dispuesto en el apartado 1, letra d), del artículo 29 respecto al fondo de comercio atribuido a estos últimos.

Las diferencias entre el precio de adquisición de las participaciones de las Sociedades Dependientes consolidadas y el valor teórico contable de las mismas en la fecha de su incorporación al perímetro de consolidación, se han asignado al epígrafe “Fondo de Comercio de Consolidación” del activo del balance consolidado cuando son positivas y al epígrafe “Diferencias Negativas de Consolidación” del pasivo del balance consolidado cuando son negativas.

En aplicación de la nueva normativa para la elaboración de las cuentas consolidadas la “Diferencia Negativa de Consolidación” se han eliminado, en su totalidad, contra reservas, al no existir ningún importe identificado como pasivo.

3.3 Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

a) Eliminación de partidas intragrupo

Se eliminan en su totalidad en las cuentas anuales consolidadas las partidas intragrupo, una vez realizados los ajustes que proceden de acuerdo con la homogeneización.

Se entiende por partidas intragrupo los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del grupo.

b) Eliminación de resultados por operaciones internas

Se entiende por operaciones internas las realizadas entre dos sociedades del grupo desde el momento en que ambas sociedades pasaron a formar parte del mismo. Se entiende por resultados tanto los recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias como los ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto, de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Contabilidad.

La totalidad del resultado producido por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realizan frente a terceros ajenos al grupo. Los resultados que se difieren son tanto los del ejercicio como los de ejercicios anteriores producidos desde la fecha de adquisición.

No obstante, las pérdidas habidas en operaciones internas pueden indicar la existencia de un deterioro en el valor que exigiría, en su caso, su reconocimiento en las cuentas anuales consolidadas. De igual modo, el beneficio producido en transacciones internas puede indicar la existencia de una recuperación en el deterioro de valor del activo objeto de transacción que previamente hubiera sido registrado. En su caso, ambos conceptos se presentan en las cuentas anuales consolidadas conforme a su naturaleza.

Todo lo anterior se aplica en los casos en que un tercero actúe en nombre propio y por cuenta de una sociedad del grupo.

La imputación de resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o, en su caso, en el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado lucirá, cuando sean resultados realizados a terceros, como un menor o mayor importe en las partidas que procedan.

Si algún elemento patrimonial es objeto, a efectos de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de un ajuste de valor, la amortización, pérdidas por deterioro y resultados de



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

enajenación o baja en balance, se calculan, en las cuentas anuales consolidadas, sobre la base de su valor ajustado.

Se eliminan en las cuentas anuales consolidadas las pérdidas por deterioro correspondientes a elementos del activo que hayan sido objeto de eliminación de resultados por operaciones internas. También se eliminan las provisiones derivadas de garantías o similares otorgadas en favor de otras empresas del grupo. Ambas eliminaciones darán lugar al correspondiente ajuste en resultados.

La eliminación de resultados por operaciones internas realizada en el ejercicio afecta a la cifra de resultados consolidados, o al importe total de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto, mientras que la eliminación de resultados por operaciones internas de ejercicios anteriores modifica el importe del patrimonio neto, afectando a las reservas, a los ajustes por cambios de valor o a las subvenciones, donaciones y legados recibidos, que están pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El ajuste en resultados, en ganancias y pérdidas imputadas directamente al patrimonio neto, y en otras partidas de patrimonio neto, afecta a la sociedad que enajene el bien o preste el servicio y, por tanto, al importe asignable a los socios externos de dicha sociedad.

La clasificación de los elementos patrimoniales, ingresos, gastos y flujos de efectivo se realiza desde el punto de vista del grupo, sin que se vean modificados por las operaciones internas. En el caso de que la operación interna coincida con un cambio de afectación desde el punto de vista del grupo, ese cambio de afectación se refleja en las cuentas anuales consolidadas conforme a las reglas establecidas al efecto en el Plan General de Contabilidad.

3.4 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste que es el precio de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro en el ejercicio.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual.

Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Las “concesiones, patentes, licencias, marcas, y aplicaciones informáticas” tienen vida útil y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

El Grupo determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

| Grupo | Vida Útil |
|------------------------------|-------------------|
| Concesiones | Plazo establecido |
| Patentes, licencias, etc | 10 años |
| Aplicaciones Informáticas | 10 años |
| Otro Inmovilizado intangible | 10 años |

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

El Grupo revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

El Grupo evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones por las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 3.7 (Deterioro de valor).

3.5 Inmovilizado material

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

(i) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

(ii) Amortizaciones

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

El Grupo determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

| Grupo | Vida Útil |
|--------------------------------|------------------|
| Construcciones | 100 años |
| Instalaciones técnicas y otros | 20 años |

El Grupo 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) Costes Posteriores

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, solo se capitalizan 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 se registran en resultados a medida que se incurren.



(iv) Deterioro del valor de los activos

El Grupo evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones por las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 3.7 (Deterioro de valor de activos no financieros no sujetos a amortización o depreciación).

3.6 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

| <u>Grupo</u> | <u>Vida Útil</u> |
|----------------|------------------|
| Construcciones | 100 años |

El Grupo determina con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valor de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes, de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones del mercado de los activos a dicha fecha.

La determinación del valor razonable de los activos fue realizada a fecha de noviembre de 2023, a partir de evidencias del mercado que son uniforme con las fuentes de informaciones externas.

La valorización realizada por los tasadores se ha practicado de acuerdo con el método “Triple NAV Approach”, que parte de la premisa y la hipótesis de una supuesta liquidación inmediata de la sociedad.

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

El Grupo 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.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivaran de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal de! dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde el Grupo desarrolla sus actividades.

El Grupo 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. Las pérdidas por deterioro de los activos solo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, esta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados del ejercicio.

3.8 Arrendamientos

El Grupo tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere al Grupo 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

A) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por el Grupo como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

B) Contabilidad del arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por el Grupo como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo estimado de arrendamiento.

- Arrendamientos financieros

El Grupo, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o del intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier importe que haya garantizado, directa o indirectamente, y se excluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. A estos efectos, se entiende por cuotas de carácter contingente aquellos pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo sino que depende de la evolución futura de una variable. Adicionalmente, los gastos directos iniciales inherentes a la operación en los que incurra el arrendatario deberán considerarse como mayor valor del activo. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas.

El arrendatario aplicará a los activos que tenga que reconocer en el balance como consecuencia del arrendamiento los criterios de amortización, deterioro y baja que les correspondan según su naturaleza y a la baja de los pasivos financieros lo dispuesto en la Norma sobre instrumentos financieros.



Cuando por las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento de los activos enajenados, se desprenda que se trata de un método de financiación y, en consecuencia, se trate de un arrendamiento financiero, el arrendatario no variará la calificación del activo, ni reconocerá beneficios ni pérdidas derivadas de esta transacción. Adicionalmente, registrará el importe recibido con abono a una partida que ponga de manifiesto el correspondiente pasivo financiero.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas.

3.9 Instrumentos financieros

La Sociedad Dominante y entidades consolidadas tienen registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros.

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

(i) Clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de

activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

El Grupo clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones del Grupo en el momento de su reconocimiento inicial.

(ii) Principios de compensación

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

(iii) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance adjunto.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

(iv) 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 pueden ser estimados con fiabilidad.

– Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de

los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. En caso de que el activo se encuentre garantizado, se netearán del cálculo los costes de adjudicación de ventas descontados al tipo de interés efectivo.



El Grupo reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros con cargo a resultados y reversible en ejercicios posteriores, hasta el límite del coste amortizado que hubieran tenido los activos si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

(v) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.

(vi) Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y El Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

(vii) Bajas de pasivos financieros

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

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

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

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

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si el Grupo entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si el Grupo entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

(viii) Fianza

El Grupo recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento, Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

(ix) Derivados financieros y cobertura contable.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. El Grupo designa derivados como:

- Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que la operación objeto de cobertura afecta 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 incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

(x) Existencias

Se define las existencias como aquellos bienes poseídos por la empresa para su venta en el curso ordinario de la explotación, o para su transformación o incorporación al proceso productivo.

Las existencias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición (existencias no sometidas a un proceso de transformación) o el coste de producción (existencias sometidas a transformación y servicios).

El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicadas para su venta: transportes,



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición.

En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte razonablemente corresponde los costes indirectamente imputados a los productos.

Se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción:

- Impuestos indirectos no recuperables de la Hacienda Pública.
- En las existencias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, los gastos financieros, en los términos previstos en la norma sobre el inmovilizado material.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización. Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.10 Distribuciones a los socios

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por los socios.

El Grupo está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.12 Retribución a empleados a corto plazo

Las retribuciones a empleados a corto plazo son remuneraciones a los empleados, diferentes de las indemnizaciones por cese, habiendo reconocido el Grupo el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

3.13 Pagos basados en acciones

El Grupo reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

3.14 Provisiones y contingencias

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

- a. 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.
- b. 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 del Grupo.

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

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 el Grupo no esté obligado 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.

3.15 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Ingresos procedentes de participación en instrumentos de patrimonio

Los dividendos discretivos devengados con posterioridad al momento de la adquisición de las acciones o participaciones se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se declare el derecho del socio a recibirlo mediante la aprobación por el socio del Grupo.

En este sentido, cuando los dividendos distribuidos procedan inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la fecha de adquisición hasta el momento en que se acuerde el reparto, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

Por su parte, cualquier reparto de reservas disponibles, lo cual comprende prima de emisión y otras aportaciones de socios, se calificará como una operación de “distribución de beneficios” y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el momento de su aprobación, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

Ingresos procedentes de la venta de participaciones

El reconocimiento de los ingresos por venta de instrumentos de patrimonio 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.

3.16 Impuesto sobre los beneficios

a. Régimen general

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 el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas 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 corresponden 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 temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

b. Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

Adicionalmente, la Ley 11/2022, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

3.17 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

3.18 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

3.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de



elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

3.20 Estados de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios del grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.21 Combinaciones de negocios

Durante el ejercicio 2023, el Grupo realizó una fusión por la absorción de las mercantiles ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U., (N.I.F. A-29.005.535); ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS, S.A.U., (N.I.F. A-29.009.818); y GÓMEZ REYES, S.L. (N.I.F. B-29.063.906), traspasándose en bloque todos los elementos patrimoniales integrantes de su activo y pasivo, subrogándose plenamente en cuantos derechos y obligaciones procedan de las sociedades absorbidas.

Las combinaciones de negocios realizadas a partir del 1 de enero de 2010 se reconocen aplicando el método de adquisición establecido en la Norma de Registro y Valoración 19ª del Plan General de Contabilidad modificada por el artículo 4 del Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad.

Los elementos constitutivos del negocio adquirido, incluidos los importes diferidos en ingresos y gastos reconocidos, se han valorado por los valores existentes antes de la operación en las cuentas anuales individuales de las sociedades absorbidas. La diferencia entre los valores aplicados a los elementos patrimoniales y el importe de las participaciones se ha reconocido como un ajuste en otras reservas.

Se ha considerado como fecha de efectos contables de la transacción el inicio del ejercicio.

(4) COMBINACIONES DE NEGOCIOS

4.1 Consolidación de sociedades dependientes.

La adquisición por parte de la sociedad dominante Alfíl Patrimonial Socimi, S.A., del control de las sociedades dependientes, las cuales se indican en la nota 1.2, constituye una combinación de negocios en la que la sociedad dominante adquirió el control de todos los elementos patrimoniales de las referidas sociedades dependientes.

Alfíl Patrimonial Socimi, S.A. presenta sus cuentas anuales consolidadas por primera vez en el ejercicio

2023, siendo la fecha de adquisición de las sociedades dependientes anterior a este ejercicio. De acuerdo con la Disposición transitoria sexta del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, se ha considerado la incorporación de las sociedades dependientes al grupo a comienzo del primer ejercicio en el que se ha presentado por primera vez sus cuentas anuales consolidadas, esto es el 1 de enero de 2023. En consecuencia, los activos y pasivos de las sociedades dependientes se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas por sus valores contables a 1 de enero de 2023 y los fondos de comercios que han surgido de la eliminación inversión-patrimonio neto han sido sometidos a la comprobación de deterioro en dicho momento registrándose las pérdidas como menores reservas de la sociedad dominante.

4.2 Combinaciones de negocios reconocidas en las cuentas individuales de las sociedades a las que se aplica el método de integración global o proporcional.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dominante ha adquirido varios negocios mediante la absorción por fusión de las mercantiles ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U., (N.I.F. A-29.005.535); ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS, S.A.U., (N.I.F. A-29.009.818); y GÓMEZ REYES, S.L. (N.I.F. B-29.063.906), las cuales han quedado disueltas y extinguidas sin liquidación, desapareciendo del tráfico jurídico y traspasando en bloque todos los elementos patrimoniales integrantes de su activo y pasivo a ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A, que se ha subrogado plenamente en cuantos derechos y obligaciones procedan de las sociedades absorbidas.

La combinación de negocios no ha afectado al capital de la sociedad dominante. El valor total de los activos y pasivos incorporados han supuesto un aumento de las reservas por un importe 42.868.095,54 euros.

El proyecto de fusión por absorción ha sido aprobado en la Junta General Extraordinaria de Socios de la sociedad dominante celebrada el 7 de diciembre de 2022, considerándose ésta como la fecha de adquisición.

La operación de reestructuración mencionada ha sido formalizada en escritura pública ante el notario Don José Ordoñez Cuadros, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, y para su número de protocolo 665, constando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Málaga con fecha 20 de abril de 2023.

Por su parte y de acuerdo con lo establecido en el R.D. 1159/2010, de 17 de septiembre, la fecha de la fusión a efectos contables es el 1 de enero de 2023, toda vez que las sociedades fusionadas formaban parte de un Grupo de empresas.

Motivos que fundamentan la operación de reestructuración:

La operación se ha realizado con el fin de reestructurar el grupo empresarial con el objetivo principal de aglutinar todo el patrimonio inmobiliario objeto de la actividad de arrendamiento en una única sociedad que pueda aplicar la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Valoración de los activos adquiridos y pasivos asumidos

De acuerdo con lo establecido en la norma de registro y valoración 21ª del PGC, los activos adquiridos y los pasivos asumidos han sido valorados por su valor contable que tenían en la sociedad absorbida. En consecuencia, no se han incorporado a los libros de contabilidad de la adquirente bienes por valor diferente al que figuraba en los libros de la entidad transmitente.



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

Dicha operación de reestructuración reúne los requisitos para ser considerada operación de fusión por absorción conforme a lo previsto en el artículo 76 apartado 1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la citada Ley, para lo cual se ha efectuado la preceptiva comunicación de acogimiento a este régimen fiscal a la Agencia Tributaria en la forma y plazos reglamentariamente determinados, concretamente el escrito de comunicación fue presentado en fecha 11 de mayo de 2023.

Asimismo, en cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en el artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. informa en la presente memoria consolidada sobre lo siguiente:

- I. Conforme a lo establecido en el artículo 80.2 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, los valores recibidos, se valorarán, a efectos fiscales, por el valor fiscal que tenían en el patrimonio de la sociedad transmitente, manteniéndose, igualmente, la fecha de adquisición que tenía en la sociedad transmitente.
- II. Los balances de situación de las sociedades absorbidas a 31 de diciembre de 2022, cuyas partidas han sido integradas en la sociedad ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.
- III. Dado que se han incorporado a los libros de contabilidad los bienes a valor contable, no se han incorporado valores diferentes a aquellos por el que figuraban en los de las entidades transmitentes con anterioridad a la realización de la operación.
- IV. Respecto de beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, únicamente mencionar que la entidad adquirente se ha subrogado en el cumplimiento de todos los requisitos fiscales de la entidad transmitente.

(5) FONDO DE COMERCIO

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

El detalle de movimientos habido en el fondo de comercio para cada combinación de negocio es el siguiente:

| Sociedades | Saldo inicial 2023* | Amortización (-) | Deterioro (-) | Saldo Final 2023 |
|----------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Hotel Baviera S.L. | 83.046,62 | | - 83.046,62 | - |
| Francisco Gómez Reyes S.L. | 334.220,02 | | - 334.220,02 | - |
| Total | 417.266,64 | - | - 417.266,64 | - |

(*) Saldos correspondientes a la primera consolidación (Ver nota 4.1 y 3.4)

El Grupo ha registrado un deterioro del fondo de comercio de consolidación por importe de 417.266,64 euros, que ha sido considerado como menores reservas de la Sociedad dominante en aplicación de la disposición transitoria sexta 2.b) de las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

(6) DIFERENCIAS NEGATIVAS

Durante el ejercicio 2023 no se han producido diferencias negativas de consolidación.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

(7) SOCIOS EXTERNOS.

A cierre del ejercicio 2023 no existen socios externos.

(8) CAMBIOS EN EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS SOCIEDADES DEL GRUPO

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios en el porcentaje de participación en las sociedades del Grupo.

(9) NEGOCIOS CONJUNTOS

Durante el ejercicio 2023 no se producen negocios conjuntos.

(10) PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

A cierre del ejercicio 2023 no se produce ninguna participación en sociedades integradas mediante el procedimiento de puesta en equivalencia.

(11) INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este capítulo del balance ha sido el siguiente:

| Euros | Saldo inicial 2023* | Entradas (+) | Salidas (-) | Saldo Final 2023 |
|---|------------------------|---------------|-------------|---------------------|
| <u>Inmovilizado Intangible</u> | | | | |
| Patentes, licencias, marcas y similares | - | 8.050.977,13 | | 8.050.977,13 |
| Aplicaciones informáticas | 5.317,40 | 33.211,73 | | 38.529,13 |
| Total coste | 5.317,40 | 8.084.188,86 | - | 8.089.506,26 |
| Amortización | | | | |
| Patentes, licencias, marcas y similares | | -994.781,17 | | -994.781,17 |
| Aplicaciones informáticas | -3.170,66 | -32.586,88 | | -35.757,54 |
| Total amortización | -3.170,66 | -1.027.368,05 | | -1.030.538,71 |
| Total Deterioro | - | -3.519.373,60 | | -3.519.373,60 |
| Total | 2.146,74 | 3.537.447,21 | | 3.539.593,95 |

(*) Saldos correspondientes a la primera consolidación (Ver nota 4.1)

(a) Descripción de los principales movimientos

Con respecto a la sociedad dominante, las altas del inmovilizado intangible, así como de su amortización, corresponde en su totalidad a la fusión acontecida en 2023 en la dominante, cuyo detalle esta desarrollado en la Nota 4 de la memoria.

Durante el ejercicio 2023 no se ha procedido a dar de baja a ningún elemento del inmovilizado intangible.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023



A la fecha del cierre, están completamente amortizados los elementos integrantes de los epígrafes de Propiedad Industrial y Aplicaciones Informáticas.

En el ejercicio 2023, el saldo de la partida “Inmovilizado Intangible” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro, que ascienden a 3.519.373,60 euros debido a la incorporación de activos en el proceso de la fusión realizada en 2023 (Nota 4),

(12) INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del balance ha sido el siguiente:

| Euros | Saldo inicial 2023* | Entradas (+) | Salidas (-) | Saldo Final 2023 |
|---|------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <u>Inmovilizado material</u> | | | | |
| Terrenos y construcciones | 1.352.326,70 | 130.010,99 | 922.061,89 | 560.275,80 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | 2.031.948,81 | 1.478.256,42 | - | 3.510.205,23 |
| Inmovilizado en curso y anticipos | - | 68.364,37 | - | 68.364,37 |
| Total coste | 3.384.275,51 | 1.676.631,78 | 922.061,89 | 4.138.845,40 |
| <u>Amortización</u> | | | | |
| Terrenos y construcciones | -597.181,02 | -55.494,99 | 164.723,97 | -487.952,04 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | -1.928.352,14 | -1.053.051,45 | - | -2.981.403,59 |
| Inmovilizado en curso y anticipos | - | - | - | - |
| Total amortización | -2.525.533,16 | -1.108.546,44 | 164.723,97 | -3.469.355,63 |
| Total Deterioro | - | - | - | - |
| Total | 858.742,35 | 568.085,34 | 1.086.785,86 | 669.489,77 |

(*) Saldos correspondientes a la primera consolidación (Ver nota 4.1)

(a) Descripción de los principales movimientos

Con respecto a la sociedad dominante, principalmente, las altas de los elementos de este epígrafe corresponden a la fusión llevada a cabo en 2023, cuyo detalle está desarrollado en la Nota 4 de la memoria.

A la fecha del cierre están completamente amortizados los siguientes elementos,

| Cuenta | Bien | Valor a 31/12/2023 | Valor Amort Acumulada |
|-----------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 213003001 | Maquinaria Residencia Alfil | 5.559,93 | 5.559,93 |
| 214003001 | Utilaje Eadificio Almanzor | 7.247,97 | 7.247,97 |
| 216004001 | Mobiliario Edificio Aleixandre | 17.377,19 | 17.377,19 |

Durante el ejercicio 2023 no se ha procedido a dar de baja a ningún elemento del inmovilizado material. La única baja corresponde a una reclasificación de un activo.

(b) Otra información

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene contratada pólizas de seguro que no cubren suficientemente el valor neto contable del inmovilizado material.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricción en cuanto a su titularidad.

(13) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance ha sido el siguiente:

| ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A Y DEPENDIENTES | | | | |
|--|---------------------|-----------------|-------------|------------------|
| Euros | Saldo inicial 2023* | Entradas (+) | Salidas (-) | Saldo Final 2023 |
| <u>Inversiones Inmobiliarias</u> | | | | |
| Inversiones inmobiliarias | - | 98.093.590,34 | - 2.943,04 | 98.090.647,30 |
| | - | - | | - |
| Total coste | - | 98.093.590,34 | - 2.943,04 | 98.090.647,30 |
| <u>Amortización</u> | | | | |
| Inversiones inmobiliarias | | - 4.283.405,17 | - | 4.283.405,17 |
| | | | - | - |
| Total amortización | - | - 4.283.405,17 | | 4.283.405,17 |
| | | | | - |
| Total Deterioro | - | - 59.318.522,05 | | 59.318.522,05 |
| Total | - | 34.491.663,12 | - 2.943,04 | 34.488.720,08 |
| <i>(*) Saldos correspondientes a la primera consolidación (Ver nota 4.1)</i> | | | | |

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la sociedad aún no había finalizado el proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los inmuebles que han sido aportados en el proceso de fusión. Los administradores estiman que en los próximos meses quedarán inscritas todos los inmuebles.

(a) Descripción de los principales movimientos

Con respecto a la sociedad dominante, las altas de los elementos de este epígrafe corresponden, principalmente, a la fusión llevada a cabo en 2023, cuyo detalle está desarrollado en la Nota 4 de la memoria.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha procedido a dar de baja un elemento patrimonial integrante de las inversiones inmobiliarias por una compraventa elevada a público con fecha 9 de mayo de 2023, ante el Notario Don José Ordoñez Cuadros, siendo su valor contable 2.943,04 euros.

Ninguno de los elementos integrantes del epígrafe está totalmente amortizados a la fecha del cierre del ejercicio 2023.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado. Actualmente la sociedad tiene contratada pólizas de seguros con una cobertura de continente y contenido, que no cubre la práctica totalidad el valor contable de los bienes asegurados. No obstante, lo anterior, la sociedad está trabajando en la revisión de las coberturas para cubrir todos los riesgos.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023



(b) Arrendamientos operativos

La mayoría de los elementos de las inversiones inmobiliarias están destinadas a la actividad de arrendamiento a terceros a través de arrendamientos operativos. La duración de los contratos de arrendamiento aproximadamente puede estar en un intervalo de entre uno y 7 años.

El detalle de la cuenta de resultado conforme a los inmuebles que ostenta la sociedad está descrito a continuación:

| ACTIVO | INGRESOS | GASTOS | TOTAL |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Solar C/ Beatas Nº5, Málaga | - | 432.418,78 | - 432.418,78 |
| Edificio C/ Juan de Herrera Nº 5, Málaga | 45.585,69 | 35.723,83 | 9.861,86 |
| Edificio Almanzor, Málaga | 2.146.415,97 | 1.500.567,86 | 645.848,11 |
| Edificio Aleixandre, Málaga | 160.182,47 | 149.107,15 | 11.075,32 |
| Edificio Albeniz, Málaga | 198.518,04 | 122.858,50 | 75.659,54 |
| Aparcamiento Casas de Campo Nº2 , Málaga | - | 8.246,22 | - 8.246,22 |
| C/ San Leonardo Nº 23, Almería | - | 4.756,12 | - 4.756,12 |
| C/ Aguamarina, Roquetas del Mar, Almería | - | 7.086,52 | - 7.086,52 |
| Edificio Hotel Baviera, Marbella, Málaga | 389.182,98 | 120.344,77 | 268.838,21 |
| Local Edificio "El Cisne", Marbella, Málaga | 88.093,90 | 30.172,42 | 57.921,48 |
| Edificio Alfil, Marbella, Málaga | 730.008,01 | 448.161,25 | 281.846,76 |
| Local Armengual de la Mota Nº 22, Málaga | 215.197,08 | 96.647,44 | 118.549,64 |
| Local Armengual de la Mota Nº 36, Málaga | 11.673,95 | 3.517,23 | 8.156,72 |
| Parcelas Artola, Marbella, Málaga | - | 67.432,54 | - 67.432,54 |
| Parking Calle Alaska, Málaga | - | 117,48 | - 117,48 |
| Local Plaza Cruz del Humilladero Nº 1, Málaga | 117.704,00 | 45.021,46 | 72.682,54 |
| Piso Las Lomas de Rio Real, Marbella, Málaga | 11.675,39 | 7.884,36 | 3.791,03 |
| Local Isabel la Católica, Córdoba | - | 46.056,44 | - 46.056,44 |
| Local Cine Veracruz, Estepona, Málaga | 43.191,60 | 19.054,98 | 24.136,62 |
| Complejo Cines Fuengirola, Fuengirola, Málaga | 318.176,81 | 147.103,74 | 171.073,07 |
| Solares Arroyo la Represa, Marbella, Málaga | - | 9.633,22 | - 9.633,22 |
| Aprovechamientos el Ancon, Marbella, Málaga | - | - | - |
| Concesión Puerto Deportivo | - | - | - |
| Finca la Vizcaina | 5.700,00 | 88.120,47 | - 82.420,47 |
| TOTAL | 4.481.305,89 | 3.390.032,78 | 1.091.273,11 |

(c) Otra información

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tiene comprometidos adquisiciones de activos.

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2023 de 34.488.720,08 euros.

Como se indica en la nota 3.6, la Sociedad dominante realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la sociedad a 31 de diciembre 2023, calculado en función de la valoración realizada por un experto independiente no vinculado a la sociedad, asciende a un total de 66.717.800,00 euros, realizada en el ejercicio 2022. La sociedad ha encargado un nuevo informe de tasación, que a fecha de formulación de estas cuentas anuales se encuentra pendiente de emisión, estimando la sociedad que los valores razonables resultaría superiores a los contables. Al cierre del ejercicio la dominante tiene reconocido deterioros

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

de ejercicios previos de elementos de inversiones inmobiliarias por importe total de 59.318.522,05 €.

(14) INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle que recoge los movimientos de los elementos que componen este epígrafe, son los siguientes,

| ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A Y DEPENDIENTES | | | | | |
|--|---------------------|-------|-------|-----------|--------------------|
| <u>Euros</u> | Saldo inicial 2023* | Altas | Bajas | Traspasos | Saldo a 31/12/2023 |
| Local Finlandia 17 SL | 28.162,84 | | | | 28.162,84 |
| Participaciones en empresas del grupo | 28.162,84 | - | - | - | 28.162,84 |
| Valor Neto participaciones en empresas del Grupo y Asociadas | 28.162,84 | - | - | - | 28.162,84 |
| Local Finlandia 17 SL | | | | | |
| Créditos a empresas del Grupo y Asociadas | - | - | - | - | - |
| Valor Neto Créditos a empresas del Grupo y Asociadas | 28.162,84 | - | - | - | 28.162,84 |

(*) *Saldos correspondientes a la primera consolidación (Ver nota 4.1)*

(a) Descripción de los principales movimientos

La totalidad de los movimientos de altas de las inversiones en el Patrimonio de las empresas del Grupo corresponden con la fusión acontecida en 2023, cuyo detalle esta desarrollado en la Nota 4 de la memoria.

(b) Descripción de las inversiones

| Sociedades | V Libros | % Participación |
|-----------------------|-----------|-----------------|
| Local Finlandia 17 SL | 28.162,84 | 99,88% |

Esta sociedad no se incluye en la consolidación (ver nota 1.2.3)

(c) Créditos con empresas del Grupo y asociadas

Los créditos con empresas de grupo se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a cobrar, están valorados a coste amortizado, y tienen un vencimiento de 5 años o más.



(15) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros a largo plazo que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2023 por categorías es la siguiente:

| | Instrumentos de Patrimonio Ejercicio 2023 | Valores Representativos de Deuda Ejercicio 2023 | Créditos Derivados y Otros Ejercicio 2023 |
|-------------------------------|--|--|--|
| Inversiones financieras a L/P | - | - | 2.802.972,39 |
| TOTAL | - | - | 2.802.972,39 |

La clasificación de los activos financieros a corto plazo que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2023 por categorías es la siguiente:

| | Instrumentos de Patrimonio Ejercicio 2023 | Valores Representativos de Deuda Ejercicio 2023 | Créditos Derivados y Otros Ejercicio 2023 | Total Ejercicio 2023 |
|---|--|--|--|-------------------------|
| Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias | - | - | - | |
| Préstamos y partidas a cobrar | 50.000,00 | - | 15.249.421,16 | 15.299.421,16 |
| TOTAL | 50.000,00 | - | 15.249.421,16 | 15.299.421,16 |

Los vencimientos por año de los activos financieros a largo plazo presentan el siguiente detalle:

| Euros | 2023 |
|--------------------------------------|----------------------|
| Vencimientos en > 2 años | 15.299.421,16 |
| Préstamos y partidas a cobrar | 15.299.421,16 |

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

| ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A Y DEPENDIENTES | | | | |
|---|--|--|-----------------|--------------|
| | Cientes por ventas y prestaciones de servicios | Cientes de empresas de grupo y asociadas | Deudores varios | TOTAL |
| 2023 | 821.833,95 | - | 268.843,18 | 1.090.677,13 |

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
 terminado el 31 de diciembre de 2023

El saldo de la partida “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” de la dominante se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

| | 2023 |
|----------------------|------------------|
| Saldo Inicial | - |
| Alta Fusión | 42.669,25 |
| Dotaciones | 22.023,95 |
| Aplicaciones | - |
| Cancelaciones | - |
| Saldo Final | 64.693,20 |

(16) EXISTENCIAS

(a) General

El detalle del epígrafe de existencias es como sigue:

| | 2023 |
|--|------------------|
| Materias primas y otros aprovisionamientos | 1.279,85 |
| Productos en Curso | 57.299,86 |
| TOTAL | 58.579,71 |

Con respecto a la dominante, la totalidad de los movimientos de altas de las existencias corresponden con la fusión acontecida en 2023, cuyo detalle esta desarrollado en la Nota 4 de la memoria.

El saldo de la partida “Existencias” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

| | 2023 |
|----------------------|---------------------|
| Saldo Inicial | - |
| Alta Fusión | 4.617.121,99 |
| Dotaciones | - |
| Aplicaciones | - |
| Cancelaciones | - |
| Saldo Final | 4.617.121,99 |

No se han realizado dotaciones en el ejercicio ya que el deterioro registrado corresponde a un movimiento por la operación de fusión descrita en la Nota 4.



(17) ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Los vencimientos detallados de los arrendamientos financieros contratados y descrito en este capítulo del balance de la sociedad dominante ha sido el siguiente:

| | Vencimientos Contratos Leasing | | | | | TOTAL |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | |
| Leasing A/A Edificio Almanzor | 11.203,80 | 12.385,34 | 13.116,55 | 13.890,95 | 10.953,49 | 61.550,13 |
| Leasing Cerraduras | 3.244,91 | 3.436,46 | 3.639,36 | 3.854,23 | 3.039,07 | 17.214,03 |
| Leasing Ascensor Hotel Baviera | 10.345,46 | 10.806,70 | 11.288,26 | 11.288,26 | 2.944,16 | 46.672,84 |
| Leasing Unicaja Opel Vivaro | 3.100,00 | 3.150,00 | 3.200,00 | 3.250,00 | | 12.700,00 |

(a) Descripción de los principales movimientos

Dos de los elementos de este epígrafe corresponden a la fusión llevada a cabo en 2023, cuyo detalle esta desarrollado en la Nota 4 de la memoria.

Durante el ejercicio 2023, se han formalizado dos contratos de leasing con la entidad Caixabank, SA, el primero para la compra e instalación de aires acondicionados en el edificio Almanzor por un precio neto de 65,792,75 euros con vencimiento el 26 de agosto de 2028 El segundo de ellos, para la compra de 104 cerraduras Trillium RFID Granada Euro 5470 cromo mate por un precio neto de 18,254,96 euros con vencimiento el día 26 de agosto de 2028, en ambos importes no viene incluido el IVA.

Durante el ejercicio 2023 no se ha procedido a dar de baja a ningún elemento incluido en el epígrafe de arrendamientos financieros.

(18) PASIVOS FINANCIEROS

(a) Información sobre los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023.

La clasificación de los pasivos financieros a largo plazo de Grupo a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

| | Deudas con Entidades de Crédito | Derivados y Otros |
|--|---------------------------------|-------------------|
| | Ejercicio 2023 | Ejercicio 2023 |
| Débitos y partidas a largo plazo a pagar | 11.655.568,22 | 997.045,35 |
| TOTAL | 11.655.568,22 | 997.045,35 |

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
 terminado el 31 de diciembre de 2023

La clasificación de los pasivos financieros a corto plazo del Grupo a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

| | Deudas con Entidades de Crédito | Derivados y Otros |
|---|------------------------------------|-------------------|
| | Ejercicio 2023 | Ejercicio 2023 |
| Débitos y partidas a corto plazo a pagar | 879.224,97 | 197.108,24 |
| TOTAL | 879.224,97 | 197.108,24 |

(a) Pasivos financieros por deudas

i) Deudas con entidades de crédito

Con respecto a la Sociedad dominante, las deudas que mantiene la Sociedad se corresponden con pólizas de créditos contratados con la sociedad CAIXABANK y UNICAJA. El detalle de los mismos es el siguiente:

CAIXABANK.

- Saldo a 31 de diciembre de 2023: 11.508.056,42 euros.
- Vencimiento: 1 de diciembre de 2034.

UNICAJA

- Saldo a 31 de diciembre de 2023: 198.290,12 euros.
- Vencimiento 13 de febrero de 2025.

SEGUNDA PÓLIZA DE CRÉDITO UNICAJA

- Saldo a 31 de diciembre de 2023: 17.614,41 euros.
- Vencimiento: 28 de abril de 2024.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dominante no ha firmado contratos con entidades de créditos. La totalidad de los contratos vigentes se registra como movimientos de alta en este epígrafe a causa de la fusión acontecida en 2023, descrita en la Nota 4.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
 terminado el 31 de diciembre de 2023



El detalle de los vencimientos anuales de los principales e intereses a largo plazo de los préstamos y créditos de entidades de crédito a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

| | ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A | SOCIEDADES DEPENDIENTES |
|---|------------------------------|-------------------------|
| Euros | 2023 | 2023 |
| Vencimientos en 1 año | 548.301,63 | 99.210,17 |
| Vencimientos en 1-2 años | 500.000,00 | |
| Vencimientos en 2-3 años | 500.000,00 | |
| Vencimientos en 3-4 años | 1.500.000,00 | |
| Vencimientos en > 4 años | 8.508.056,42 | |
| Total deuda con entidades de crédito | 11.556.358,05 | 99.210,17 |

(b) Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas para pagar del Grupo a 31 de diciembre de 2023.

| | 31.12.2023 |
|---|---------------------|
| Proveedores | 23.408,37 |
| Proveedores a c/p | 23.408,37 |
| Acreeedores varios | 1.029.691,20 |
| Personal | 104.158,64 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 35.791,64 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 114.573,42 |
| TOTAL | 1.307.623,27 |

(c) Saldo Acreeedores y Deudores con Administraciones Públicas.

Saldos Acreeedores

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 del Grupo es el siguiente:

| | Euros |
|--|-------------------|
| Saldos acreeedores | 31.12.2023 |
| Hacienda Pública Acreeedora por IVA | 40.473,64 |
| Otros saldos con Administraciones Públicas | 74.099,78 |
| TOTAL | 114.573,42 |

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

(19) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2023 del Grupo es como sigue:

| | Euros 2023 |
|--------------|---------------|
| TOTAL | 235.924,58 |

(20) FONDOS PROPIOS

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2023 el capital social de ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., asciende a 60.200,00 euros y está representado por 10.000 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 6.02 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El detalle de los principales accionistas del Grupo a 31 de diciembre de 2023 (a 31 de diciembre de 2022 el socio único era la entidad absorbida Gómez Reyes, S.L.):

| Nombre Socio | 2023 |
|--------------------------------|-------------|
| Gómez Palma, Francisco de Asís | 16,67% |
| Gómez Palma, María Fátima | 16,67% |
| Gómez Palma, María Irene | 16,67% |
| Gómez Palma, María Nieves | 16,67% |
| Gómez Palma, María | 16,67% |
| Gómez Palma, Manuel | 16,67% |
| TOTAL | 100% |

(b) Reservas

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 del Grupo es el siguiente:

| | Euros 31.12.2023 |
|---------------------------|---------------------|
| Reserva Legal | 12.020,24 |
| Reserva Voluntarias | 42.200.749,57 |
| Reserva de Capitalización | 209.059,87 |



(i) Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Con respecto a la dominante, a 31 de diciembre de 2023 la reserva legal de la Sociedad asciende a 12.020,24 euros siendo importe similar en el ejercicio a 31 de diciembre de 2022. Por lo tanto, la reserva legal a 31 de diciembre de 2023 cumple con la exigencia descrita en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

Durante el ejercicio se ha dotado a la reserva legal el importe que resta para cumplir con la normativa vigente.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(ii) Reserva de capitalización

Con respecto a la dominante, la sociedad dispone de una reserva de capitalización de 204.007,41 euros que procede de las reservas de capitalización aplicadas en el Impuesto sobre Sociedades por las entidades absorbidas GOMEZ, REYES, S.L. y ENRIQUE ALEMAN, S.A. conforme al siguiente detalle:

| AÑO | GOMEZ REYES S.L. | ENRIQUE ALEMÁN, S.A. | TOTAL |
|--------------|------------------|----------------------|-------------------|
| 2018 | | 60.697,39 | 60.697,39 |
| 2019 | 21.309,94 | 122.000,07 | 143.310,01 |
| TOTAL | | | 204.007,40 |

Esta reserva debe ser indisponible durante un plazo de 5 ejercicios conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
 terminado el 31 de diciembre de 2023

(iii) Reserva de nivelación

La Sociedad dominante dispone de una reserva de nivelación por importe de 294.239,86 euros que procede de las reservas de capitalización aplicadas en el Impuesto sobre Sociedades por las entidades absorbidas GOMEZ, REYES, S.L. y ENRIQUE ALEMAN, S.A. conforme al siguiente detalle:

| AÑO | GOMEZ REYES S.L. (B29063906) | ENRIQUE ALEMÁN, S.A. (A29005535) | TOTAL |
|--------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 2018 | 180.066,37 | 63.295,87 | 243.362,24 |
| 2019 | 46.016,32 | 4.861,30 | 50.877,62 |
| TOTAL | | | 294.239,86 |

Estas reservas revertirán fiscalmente cuando la sociedad tenga pérdidas o en caso de no tener pérdidas al quinto año de su aplicación conforme a lo establecido en la Ley del Impuesto sobre sociedades.

En el ejercicio 2023 ha revertido la reserva de nivelación del ejercicio 2018 dotada por la sociedad ENRIQUE ALEMAN, S.A. por importe de 107.573,51 euros.

(c) Dividendos a cuentas entregados durante el ejercicio 2023.

La sociedad al acogerse al Régimen de SOCIMIS, tiene la obligación de repartir como mínimo el 80% de sus beneficios en concepto de dividendos, una vez cumplida las obligaciones mercantiles, para ello se ha realizado un reparto de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 400.000 euros distribuido a cada socio en función del porcentaje de participación en el capital social teniendo en cuenta que Doña María Isabel Palma Sánchez tiene un porcentaje ascendente a 48,723% en usufructo del capital social de la sociedad:

- i) Dividendo a cuenta del ejercicio 2023 acordado el día 29 de septiembre de 2023 por importe ascendente 200.000 euros:

| SOCIO | % CAPITAL | DIVIDENDO BRUTO | RETENCION 19% | DIVIDENDO NETO |
|----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| MARÍA ISABEL PALMA SANCHEZ | 48,723% | 97.445,84 € | -18.514,71 € | 78.931,13 € |
| FATIMA GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| NIEVES GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| MARIA GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| IRENE GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| MANUEL GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| FRANCISCO GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| | 100,000% | 200.000,00 € | -38.000,01 € | 161.999,99 € |



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

El estado contable previsional, que abarca un periodo de un año desde el acuerdo de distribución del dividendo a cuenta, y pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente es el siguiente:

ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ

| | |
|---|-----------------------|
| Cuenta 1 | 743,98 € |
| Cuenta 2 | 536,29 € |
| Cuenta 3 | 4.378,13 € |
| Cuenta 4 | 19.413,44 € |
| Cuenta 5 | 3.191,14 € |
| Cuenta 6 | 2.342,34 € |
| Cuenta 7 | 1.246.175,09 € |
| Cuenta 8 | 15.508,79 € |
| Cuenta 9 | 351,98 € |
| Cuenta 10 | 273,49 € |
| Cuenta 11 | 186.739,77 € |
| Liquidez Disponible a 08/09/2023 | 1.479.654,44 € |
| Liquidez Neta Antes Reparto Dividendo | 1.479.654,44 € |
| Dividendo a cuenta 30/09/2023 | 200.000,00 € |
| Liquidez Neta tras Reparto Dividendo | 1.279.654,44 € |
| Cobros planificados desde el 08/09/2023 a 30/09/2023 | 102.351,25 € |
| Pagos planificados desde el 08/09/2023 a 30/09/2023 | 137.542,18 € |
| Tesorería planificada a 30/09/2023 | 1.244.463,51 € |

- ii) Dividendo a cuenta del ejercicio 2023 acordado el día 28 de diciembre de 2023 por importe ascendente 200.000 euros:

| SOCIO | % CAPITAL | DIVIDENDO BRUTO | RETENCION 19% | DIVIDENDO NETO |
|----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| MARÍA ISABEL PALMA SANCHEZ | 48,723% | 97.445,84 € | -18.514,71 € | 78.931,13 € |
| FATIMA GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| NIEVES GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| MARIA GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| IRENE GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| MANUEL GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| FRANCISCO GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| | 100,000% | 200.000,00 € | -38.000,01 € | 161.999,99 € |

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

El estado contable provisional, que abarcar un periodo de un año desde el acuerdo de distribución del dividendo a cuenta, y pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente es el siguiente:

ESTADO PROVISIONAL DE LIQUIDEZ

| | |
|--|-------------------|
| Banco 1 | 16.431,47 |
| Banco 2 | 30.292,47 |
| Banco 3 | 20.918,02 |
| Banco 4 | 5.321,11 |
| Banco 5 | 5.373,13 |
| Banco 6 | 1.709,88 |
| Banco 7 | 940,84 |
| Banco 8 | 182.385,59 |
| Banco 9 | 635.138,13 |
| Liquidez Disponible a 26/12/2023 | <u>898.510,64</u> |
| Liquidez Neta Antes Reparto Dividendo | 898.510,64 |
| Dividendo a cuenta 31-03-2023 | <u>200.000,00</u> |
| Liquidez Neta después Reparto Dividendo | 698.510,64 |
| Cobros planificados desde el 26/12/2023 a 31/12/2023 | 72.411,12 |
| Pagos planificados desde el 26/12/2023 a 31/12/2023 | <u>62.677,75</u> |
| Tesorería planificada a 31-12-2023 | 708.244,01 |

- iii) Una vez cerrado el ejercicio social, se ha acordado otro reparto a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 200.000, el cual se menciona en la nota de hechos posteriores de la presente memoria (Nota 33).

(21) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La sociedad no tiene subvenciones, donaciones y legados en su balance.

(22) SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de entidades SOCIMI, de conformidad a los artículos 8 y ss. de la Ley 11/2009, 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en mercado Inmobiliario.



(a) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2023, la base imponible fiscal de la Sociedad dominante se compone de los siguientes conceptos:

En régimen fiscal especial de entidades SOCIMI:

| Ejercicio 2023 | Aumentos | Disminuciones | Sociedad dominante (Socimi) |
|---|-----------|---------------|--------------------------------|
| Resultado contable del ejercicio (beneficio) | | | 1.118.975,44 |
| Impuesto sobre Sociedades | 27.702,32 | - | 27.702,32 |
| Diferencias Permanentes | | | |
| Gastos no Deducibles fiscalmente | 10.845,08 | - | 10.845,08 |
| Base Imponible Previa | | | 1.129.820,52 |
| Base Imponible Previa sujeta al 0% | | | 961.958,06 |
| Base Imponible Previa sujeta al 25% | | | 167.862,46 |
| Compensación de Bases Imponibles Negativas | | | - 167.862,46 |
| Reversión Reserva Nivelación 2018 | | | 107.573,51 |
| BASE IMPONIBLE AL 25% | | | 107.573,51 |
| Cuota Íntegra | | | 26.893,38 |

En régimen general (sociedades dependientes):

| Ejercicio 2023 | Aumentos | Disminuciones | Sociedades Dependientes |
|---|----------|---------------|----------------------------|
| Resultado contable del ejercicio (beneficio) | | | 56.352,89 |
| Impuesto sobre Sociedades | | | - |
| Diferencias Permanentes | 800,00 | | 800,00 |
| Gastos no Deducibles fiscalmente | 94,89 | | 94,89 |
| Base Imponible Previa | | | 57.247,78 |
| Compensación de Bases Imponibles Negativas | | | - 57.247,78 |
| BASE IMPONIBLE | | | - |

La dominante ha revertido en el ejercicio 2023 la reserva de nivelación aplicada como beneficio fiscal en el ejercicio 2018, tras el transcurso de los 5 años inmediatos a la aplicación del citado beneficio sin que hubiera revertido.

La dominante se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde el ejercicio 2022. Conforme a lo establecido en el mismo, como norma general el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para los beneficios distribuidos y el 15% para los beneficios no distribuidos y el 25% para los beneficios de las transmisiones de inmuebles que sean vendidos antes de finalizar el plazo de 3 años desde que los mismos se encuentren acogido al régimen fiscal SOCIMI.

Conforme a la propuesta de distribución de resultados, la dominante pretende distribuir durante el ejercicio 2023 el importe mínimo obligatorio del 80% del resultado conforme a la normativa de SOCIMIs, es por ello, que conforme al artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs el 20% del resultado que no ha sido distribuido estará sujeto al Gravamen especial sobre

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

beneficios no distribuidos (Modelo 237), resultado por este concepto una cuota tributaria de 27.702,32 euros.

(b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad dominante tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

Las Sociedades del Grupo no tienen abierto ningún procedimiento tributario de comprobación o inspección.

(c) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2022

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

Existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad dominante al régimen SOCIMI, con una Reserva legal de 12.020,24 euros y unas Reservas Voluntarias de 42.719.253,69 euros.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

| Reservas Sociedad Dominante (SOCIMI) | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Euros | Sujetas tipo gravamen 0% | Sujetas tipo gravamen 19% | Sujetas tipo gravamen 15% | Sujetas tipo gravamen general |
| Ejercicio 2022 | 951.112,98 | - | - | 167.862,46 |
| TOTAL | 951.112,98 | - | - | 167.862,46 |

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

| Dividendos distribuidos a cargo de Beneficios Sociedad Dominante (SOCIMI) | | | | |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Euros | Sujetas tipo gravamen 0% | Sujetas tipo gravamen 19% | Sujetas tipo gravamen 15% | Sujetas tipo gravamen general |
| Ejercicio 2023 | 738,728,53 | - | - | - |

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023



d) En caso de distribución de dividendos con cargos a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargos a reservas.

e) Fecha de acuerdo de distribución a que se refiere las letras c) y d) anteriores

| Fe. Adq. | Dirección | Población | Cl. Activo |
|------------|--|-------------------|----------------|
| 18/12/2008 | C/ Alamos Nº 10 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 06/07/2011 | C/ Juan de Herrera Nº 5 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 03/05/2005 | C/ Doctor Miguel Díaz Recio Nº 35 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 26/04/2007 | C/ Doctor Miguel Díaz Recio Nº 38 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 05/10/2006 | Carretera Morillas Nº 62 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 12/05/1987 | C/ Casas de Campos Nº 2 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 08/10/1976 | C/ San Leonardo Nº 23 | Almería | Invers. Inmob. |
| | | Roquetas del Mar | |
| 02/03/1989 | C/ Aguamarina nº 3 | (Almería) | Invers. Inmob. |
| 18/09/2015 | C/ Calvario Nº 4, Hotel y Salón C/ Calvario Nº 6, Local Comercial Ed. | Marbella (Málaga) | Invers. Inmob. |
| 28/12/2012 | Los Cisnes | Marbella (Málaga) | Invers. Inmob. |
| 28/12/2012 | Av/ Ricardo Soriano Nº 19 | Marbella (Málaga) | Invers. Inmob. |
| 20/03/2020 | C/ Armengual de la Mota Nº 22 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 20/03/2020 | C/ Armengual de la Mota Nº 36 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 28/12/2012 | Parcelas Artola | Marbella (Málaga) | Invers. Inmob. |
| 28/12/2012 | Edificio Alaska, Aparcamiento 109 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 28/12/2012 | Pz Cruz del Humilladero Nº 1 Urbanización las Lomas de Río Nº1 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 28/12/2012 | Izq/ Parking Puerta del Rincón, Cines Isabel la | Marbella (Málaga) | Invers. Inmob. |
| 06/09/2012 | católica | Córdoba | Invers. Inmob. |
| 06/12/2012 | C/ Veracruz, Cines Veracruz | Estepona (Málaga) | Invers. Inmob. |
| 06/12/2012 | C/ Camilo José Cela Nº 4 | Málaga | Invers. Inmob. |
| 28/12/2012 | C/ Juan Alameda Nº 25-27 Aprovechamientos el Ancon y | Málaga | Invers. Inmob. |
| 28/12/2012 | Naguelles | Marbella (Málaga) | Invers. Inmob. |

Con respecto a la sociedad dominante, el 29 de septiembre de 2023, el día 28 de diciembre de 2023 y el día 26 de marzo de 2024, se aprobaron la distribución de dividendos a cuenta por importe de 600.000 euros, quedando un dividendo pendiente de 138.728,53 euros, correspondientes al resultado del ejercicio del año 2023.

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

No hay participaciones de la sociedad dominante en otras entidades acogidas al régimen.

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

La mayoría de los elementos integrantes del epígrafe de inversión inmobiliaria de la

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

Sociedad se tratan de inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio.

Con respecto a la Sociedad dominante y de acuerdo a la propuesta aplicación del resultado del ejercicio 2023, formulada por los Administradores y que se espera que sea aprobada por la Junta General de Accionistas, el total de las reservas procedentes del ejercicio analizado que no se han distribuido o utilizado para la compensación de pérdidas, es de 352.524,59 euros.

(23) INGRESOS Y GASTOS

(a) Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2023 el Grupo ha registrado ingresos objeto de distribución del importe neto de la cifra de negocios ascendente a 4.820.024,08 euros, por los arrendamientos de los inmuebles que forman parte del activo de la sociedad.

(b) Otros Ingresos

La sociedad ha reconocido ingresos por importe de 167.862,46 euros por la venta de las participaciones que ostentaba en la sociedad Garaje Finlandia SL y por la transmisión de una plaza de garaje. Dichas transmisiones tributan al tipo general del Impuesto de Sociedades del 25% al no cumplirse los requisitos de pertenencia de 3 años de los activos fijos de la sociedad.

(c) Gastos de personal

Durante este ejercicio, el Grupo ha registrado las siguientes cantidades en concepto de personal:

- Sueldos, salarios y asimilados: 812.914,16 euros.
- Cargas sociales: 166.004,52 euros.



(d) Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2023 de Grupo es como sigue:

| | 2023 |
|---|---------------------|
| Servicios de profesionales independientes | 387.391,43 |
| Arrendamientos | 226.589,40 |
| Reparaciones | 134.410,65 |
| Primas de seguros | 9.204,94 |
| Gastos Bancarios | 250.191,09 |
| Suministros | 283.202,00 |
| Otros gastps | 536.100,87 |
| Publicidad | 7.146,64 |
| Tributos | 194.949,41 |
| Pérdidas por deterioro de crédito comerciales | 22.023,95 |
| Reversión deterioro por créditos comerciales | - 300,00 |
| TOTAL | 2.050.910,38 |

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan a valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los arrendamientos y servicios prestados en el marco ordinario de la actividad.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

(24) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS.

Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra. A efectos de la presentación de las cuentas anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Las transacciones mantenidas con las partes vinculadas están relacionadas con el tráfico normal de la Sociedad y son realizadas a términos de mercado.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

a) Las operaciones realizadas con partes vinculadas son las que se detallan a continuación:

| Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2023 | Otras empresas del grupo | Otras partes vinculadas |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Ingresos por prestación de servicios | | 1.271.554,12 |
| Compras de explotación | | 196.716,07 |
| Ingresos por arrendamientos | | |
| Servicios recibidos | | |
| Dividendos recibidos | | |
| Ingresos financieros | | |
| Gastos Financieros | | |
| Garantías y avales prestados | | |
| Garantías y avales recibidos | | |

Con respecto a la dominante, las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2023 por miembros del órgano de administración ascienden a 6.112,56 euros.

b) Los saldos pendientes con partes vinculadas son los que se presentan a continuación:

| Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2023 | Otras empresas del grupo | Otras partes vinculadas |
|--|--------------------------|-------------------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | |
| Inversiones financieras a largo plazo | 28.162,84 | 2.499.259,10 |
| Otros activos financieros | | |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios | | 762.653,03 |
| b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo | | |
| V. Inversiones financieras a corto plazo | | |
| 5. Otros activos financieros | | |
| Otros activos financieros | | 15.288.857,03 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | |
| Otros pasivos financieros | | 99.382,13 |
| C) PASIVO CORRIENTE | | |
| Deudas con empresas del grupo a corto plazo | | 122.614,07 |
| b) Proveedores a corto plazo | | 61.024,00 |
| 3. Acreedores varios | | |
| 4. Personal | | 1.176,93 |



(25) MONEDA EXTRANJERA

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

(26) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Durante el ejercicio 2023 no hay provisiones ni contingencias.

(27) TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio 2023 el Grupo no ha realizado transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

(28) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Durante el ejercicio 2023 el Grupo no tiene activos no corrientes mantenidos para la venta ni operaciones interrumpidas.

(29) INFORMACIÓN SOBRE LOS EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 31 de diciembre de 2023 desglosado por categorías ha sido el siguiente

| | 2023 |
|---------------|-----------|
| Administrador | 1 |
| Empleados | 15 |
| TOTAL | 16 |

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo al término del ejercicio 2023 es como sigue,

| | 2023 | |
|----------------|----------|----------|
| | Mujeres | Hombres |
| Alta Dirección | | 1 |
| Empleados | 9 | 6 |
| TOTAL | 9 | 7 |

En los ejercicios 2023 el Grupo no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

A cierre del ejercicio, 31 de diciembre de 2023, el número de personas empleadas en el Grupo es de 16 personas.

(30) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

El Grupo con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adverses sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por los administradores de la sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que esta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

El escenario macroeconómico derivado del conflicto bélico en Ucrania se está traduciendo en subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

Como consecuencia de esta situación, los efectos indirectos han producido en la Sociedad un incremento no relevante en los costes energéticos y de suministros. En consecuencia, la Dirección del Grupo ha establecido distintos planes de contingencia con el fin de minimizar los impactos que el actual entorno económico pueda tener en los resultados operacionales de la Sociedad.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.



El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

La evolución durante el ejercicio 2023 de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha permitido al Grupo finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021 consistentes fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones y moratorias a algunos de sus arrendatarios. En este sentido, en el ejercicio 2023 no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto de la Covid-19 para los inquilinos de los activos, si bien la sociedad sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 235.924,58 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez y solvencia

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido ha supuesto un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la sociedad.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la memoria la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). se encuentra en el periodo transitorio para el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen, el cual finaliza el próximo 30 de septiembre de 2024. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores mercantiles y fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que estos se cumplían

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

al 31 de diciembre de 2023.

Por otro lado, ya efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

(31) INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

– INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Los abajo firmantes, como miembros del consejo de administración de Grupo citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que debe ser incluida en la Memoria de acuerdo con las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

– INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES

a) *Análisis de movimiento durante el ejercicio*

No se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Durante el ejercicio no se han producido correcciones de valor por deterioro en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

b) *Gastos del ejercicio derivado de emisiones de gases de efecto invernadero*

Durante el ejercicio, no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

c) *Subvenciones recibidas por derechos de emisión de gases de efecto invernadero*

Durante el presente ejercicio, no se han recibido subvenciones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(32) HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados, por el auditor de cuentas han sido los siguientes,

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|----------|
| Servicios de Auditoría de cuentas anuales | 29.000,00 | - |
| Otros trabajos de auditoría | 4.000,00 | - |
| Total Honorarios | 33.000,00 | - |



(33) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 1 de marzo de 2024 el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la sociedad al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity con efecto a partir del 5 de marzo de 2024, cuyos valores emitidos fueron 10.000 acciones de 6,02 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105757001.

A fecha 26 de marzo de 2024, se ha acordado un reparto de dividendos por importe ascendente a 200.000 euros a cuenta del resultado del ejercicio 2023, teniendo el siguiente criterio de reparto:

| SOCIO | % CAPITAL | DIVIDENDO BRUTO | RETENCION 19% | DIVIDENDO NETO |
|----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| MARÍA ISABEL PALMA SANCHEZ | 48,723% | 97.445,84 € | -18.514,71 € | 78.931,13 € |
| FATIMA GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| NIEVES GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| MARIA GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| IRENE GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| MANUEL GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| FRANCISCO GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| | 100,000% | 200.000,00 € | -38.000,01 € | 161.999,99 € |

(34) INFORMACIÓN SEGMENTADA

La cifra neta de negocio del Grupo asciende a 4.820.024,08 euros, correspondientes a los ingresos por arrendamientos de inmuebles. Los ingresos se obtienen en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**(35) INFORMACIÓN SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A
 PROVEEDORES. D.A. 3ª “DEBER INFORMACIÓN” LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2023, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales del Grupo.

| | GRUPO 31/12/2023 Días |
|---|--------------------------------------|
| Periodo medio de pago a proveedores | 25 |
| Ratio de operaciones pagadas | 24 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 33 |

| | Importe |
|---------------------------|----------------|
| Total de pagos realizados | 1.859.300,90 € |
| Total de pagos pendientes | 9.199,46 € |

| | |
|--|----------------|
| Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal | 1.859.300,90 € |
| Número de facturas pagadas dentro del plazo legal | 1980 |
| Porcentaje del volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%) | 100% |
| Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%) | 100% |

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas del grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable, y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

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

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2023

En atención a lo dispuesto en el Art. 41 del Código de Comercio, y, por consiguiente, en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 253 y 262 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y al objeto de complementar la información económica-financiera expuesta en la Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas, a continuación, se exponen aquellos acontecimientos más relevantes que se han producido en este período y en el transcurrido desde el cierre del ejercicio hasta la fecha.

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1 Entorno económico

Según los últimos datos oficiales, el parque nacional de viviendas aumentó un 7,5% para vivienda nueva y un 3,6% para la usada en 2023.

El número de nacimientos de empresas en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta la construcción y las actividades inmobiliarias, aumentó un 15,29% en el primer bimestre de 2023 respecto al mismo periodo del año anterior, con un mayor crecimiento en la construcción (22,69%). frente al inmobiliario (10,03%).

Esto sitúa al sector en línea con la media de creación de empresas (+15,37%), lo que supone un importante cambio de tendencia respecto al comportamiento observado a lo largo del año pasado, que acabó con una contracción del 2,47% en la creación de nuevas empresas. Comparando febrero de este año con febrero del año anterior se observa un incremento del 11,67%, inferior al promedio del bimestre, destacando el aumento de empresas de los sectores de energía, hoteles y restaurantes y construcción e inmobiliario. .

El número de compraventas de viviendas durante el año 2022 ha alcanzado las 649.828 unidades, teniendo en cuenta todas las categorías y protecciones, según el SNSI, y cerró el año con el segundo registro más alto desde 2007. En términos interanuales respecto al mismo periodo de 2021, encontramos un incremento del 14,71%, confirmando la senda de crecimiento de trimestres anteriores, aunque se espera un ritmo más lento a partir del próximo año. En el acumulado hasta marzo de 2023 se comercializaron -2,16% ventas, hasta 162.336 unidades respecto al mismo periodo de 2022. Si la comparación interanual es entre los meses de marzo, la variación es mucho mayor, alcanzando -5,89% registra dos meses negativos consecutivos. El mes de mayo de 2022 presentó el mejor dato, con un incremento del 17,5% respecto al mismo mes del año pasado. Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y C. de Madrid absorbieron casi el 65% del total de las ventas.

Las ventas y compras de viviendas realizadas por extranjeros durante el cuarto trimestre de 2022 representaron el 19,1%. Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de transacciones realizadas



por extranjeros durante este trimestre fueron Baleares con un 40,0%, seguida de Valencia y Canarias, con un 35,8% y 36,3% respectivamente. En términos absolutos, se produjo un gran aumento en el número de compras y ventas realizadas por extranjeros en 2022 en comparación con el mismo período de 2021 y ascendió al +86,5% (variación interanual).

El Índice del Registro de Actividad Inmobiliaria (REARI), calculado por los Registradores, muestra una variación interanual del +5,0% en el cuarto trimestre de 2022, manteniendo un nivel de actividad superior al de 2003, año en el que se analiza el índice. Es basado. El número de nuevos permisos de construcción expedidos en 2022 alcanzará las 108.770 unidades, un ligero aumento del 0,4% respecto al año anterior. Sin embargo, se produjo una caída en el volumen de permisos de construcción definitivos, que alcanzó las 87.488 unidades el año pasado, un -3,7% interanual, pero mejor que al final del primer semestre del año, cuando la caída fue del -6,0%.

1.2 Situación del Grupo

La actividad del Grupo se centra en la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios para arrendamiento a largo plazo, con el objetivo principal de maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera. Ofrece a los inversores la oportunidad de participar en el mercado inmobiliario español, específicamente en el arrendamiento de diversos tipos de activos, con la intención de generar rentabilidades atractivas con el menor riesgo posible.

Si bien los datos anteriores, referidos al sector en España, indican una tendencia descendente en el sector inmobiliario, esta tendencia no afecta a la actividad del Grupo por dos motivos fundamentalmente. El primero de los motivos es el fin del producto inmobiliario; en nuestro caso no nuestros activos inmobiliarios no son para la venta sino para el alquiler. El segundo de los motivos es porque casi la totalidad de nuestra actividad se desarrolla en zonas donde la demanda es elevada y esto hace indicar que los precios mantendrán su evolución actual e incluso puede que sea superior.

La cartera inmobiliaria del Grupo, con 23 activos que comprenden un total de 36 unidades, está valorada a 30 de septiembre de 2022 (22 activos) y 31 de diciembre 2022 (1 activo) en un importe total de 66.717.800 €, según se indica en sendos informes de valoración emitidos por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. el 31 de marzo 2023 que se adjuntan como Anexo IV del presente DIAM.

La cartera se encuentra ubicada en las provincias de Almería, Córdoba y Málaga. De los 23 activos, 3 están en la provincia de Almería, 1 en Córdoba y los restantes 19 activos se encuentran en la provincia de Málaga.

La evolución de la situación económica del Grupo se pone de manifiesto con los siguientes datos (en euros):

| | AÑO 2023 (Grupo) |
|--------------------------|-----------------------------|
| Cifra de negocios | 4.820.024,08 |
| Resultado de Explotación | 1.629.599,80 |
| Resultado del Ejercicio | 1.147.626,01 |



| | AÑO 2023 (Grupo) |
|---------------------|-----------------------------|
| Activo No Corriente | 41.544.098,31 |
| Activo Corriente | 16.697.781,08 |
| Pasivo No Corriente | 12.726.345,55 |
| Pasivo Corriente | 2.383.956,48 |
| Patrimonio Neto | 43.131.577,36 |

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dominante ha tenido una cifra de negocio de 4.216.638,31 euros y un beneficio obtenido de 1.140.999,39 euros. Dentro de esta cifra de negocio debemos tener en cuenta que se incluye la facturación de la mercantil HOTEL BAVIERA, SL, que asciende a la cantidad de 992.568,75 euros. Esta sociedad explota el hotel del mismo nombre y en 2024 saldrá del entorno de la SOCIMI a través de una escisión, al igual que el resto de las sociedades filiales de ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, SA.

HOTEL BAVIERA, SL ha tenido un año muy positivo debido a diversos factores. La mejora constante de las instalaciones y los servicios que se le ofrece a los clientes, así como un trato personalizado han permitido tener un incremento de ocupación y de precio. Estos datos unidos a una gestión más eficiente han permitido obtener un record histórico en el EBIDTA que ha permitido atender con holgura la renta que esta mercantil abona por la explotación del activo.

El notable crecimiento del Grupo se debe a la fusión por absorción acontecida con fecha del 3 de marzo de 2023, por parte de "ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.", de las sociedades "ENRIQUE ALEMÁN, S.A.U.", "ALBÉNIZ ESPECTÁCULOS, S.A.U." y "GÓMEZ REYES, S.L.", quedando las mismas extinguidas mediante su disolución sin liquidación, transmitiéndose en bloque todo su patrimonio a la Sociedad dominante, que adquirió, por sucesión universal, los activos, pasivos, derechos y obligaciones de dichas sociedades con el objetivo de unificar en una misma entidad todos los inmuebles susceptibles de aplicación del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Hay un crecimiento con respecto al ejercicio anterior. Dicho comportamiento se debe a varios factores. Entre ellos hay que destacar la apuesta del Grupo por seguir reformando y actualizando su negocio inmobiliario, para mejorar la prestación de servicio en aras satisfacer la experiencia de sus clientes. Se ha mantenido durante el ejercicio el nivel de gastos dedicado a dicho objetivo.

También ha habido un incremento de los costes salariales, motivado por las subidas de las cotizaciones salariales, las últimas reformas laborales y una apuesta clara del Grupo por incrementar plantilla y cualificación para dar un mejor servicio a los clientes.

El Grupo ha trabajado durante todo el año para mantener una gestión eficiente de los principales gastos de explotación con políticas de ahorro y contención. No obstante, dicha estrategia se ha visto dificultada por el fuerte incremento de los costes de la energía, combustibles, servicios y mercancías, que han provocado las tensiones inflacionistas.

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania supuso una importante subida del precio de las materias primas y productos energéticos, entre otros, que siguen provocando tensiones inflacionistas lo que, sumado a la subida de tipos de interés y la retirada de estímulos a la economía por parte del BCE, implica un grado de incertidumbre importante sobre la evolución a corto y medio plazo de la economía española y el sector de la construcción.



Ha habido un importante incremento en la partida de servicios profesionales que viene debido a los honorarios de las distintas empresas de servicios profesionales que han intervenido en el proceso de acogimiento al Régimen Especial de SOCIMI y su consecuente salida al mercado (BME Scaleup) como compañía cotizada. Este coste de acogimiento al Régimen Especial de SOCIMI se ve altamente compensado por el ahorro fiscal, el acceso a nuevos productos de financiación que nos ha permitido mejorar enormemente la tesorería de la compañía y seguir reduciendo deuda, una mayor transparencia y eficiencia en la gestión, un notable reconocimiento reputacional y el reparto de una importante cantidad de dividendos como nunca anteriormente había hecho la compañía.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que están gestionando adecuadamente los riesgos de negocio del Grupo. Para mitigarlos, la gestión de la Tesorería del Grupo está centralizada con el objetivo de obtener la máxima eficiencia de los recursos financieros de los que dispone y el mantenimiento del circulante en los niveles adecuados con el fin de garantizar el cumplimiento de sus compromisos de pago y un nivel lo más reducido posible de deuda.

Durante los ejercicios 2023 no se han dotado pérdidas por créditos comerciales incobrables. No se espera que, con posterioridad a la fecha de presentación de estas cuentas anuales consolidadas, pudieran producirse situaciones de riesgo por insolvencia de clientes que obligaran, de acuerdo con el principio de prudencia, a la dotación de partidas de deterioro de valor de créditos significativas por operaciones comerciales. En cualquier caso, se estima que cualquier posible insolvencia sería sensiblemente inferior a las producidas en ejercicios anteriores.

La Dirección del Grupo ha estado en los últimos años trabajando en las medidas oportunas para minimizar los riesgos de créditos comerciales exigiendo mejores garantías de cobro, y revisando las condiciones y plazos de pago para algunos clientes, con objeto de reducir así el riesgo de impagos.

Además, dichos clientes en comparación con la cifra de negocio del Grupo hacen que el impacto en la situación económica financiera se estime que sea mínimo.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

La economía española en 2023 creció, en términos de PIB un 2,5% frente al 5,8% del ejercicio anterior. Las previsiones de la Comisión europea para el 2024 y 2025 es que la economía siga creciendo a menor ritmo, un 1,7% y 2% respectivamente. Para el ejercicio 2024, se espera que el crecimiento de la inversión se vea respaldado por la aplicación más amplia del Plan de Recuperación y Resiliencia. También se verá respaldado por la sana situación financiera de las sociedades no financieras y la flexibilización esperada de las condiciones de financiación. Respecto a la inflación, la tasa en 2023 se situó en 3,1% frente al 5,7% del ejercicio 2022. El sector de la construcción en España, según datos del informe de diciembre de 2023 de Euroconstruct, creció un 2,8% respecto de 2022. Las previsiones de crecimiento para el sector en 2023 y 2024 se sitúan en el 1,4% y 1,2% respectivamente.

El Grupo prevé que la cifra de negocio de los activos ya existentes se incremente en un 3% durante los próximos dos años. A partir del ejercicio 2026 se prevé un notable incremento en la facturación por la puesta en marcha de un edificio en el centro histórico de Málaga, que contará con 42 apartamentos en alquiler en régimen de alquiler y del que se está a la espera de la licencia de obras. Así mismo la compañía está desarrollando dos nuevas líneas de negocio que espera tener operativas también a partir de 2026.



3. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

El Grupo, durante el ejercicio 2023, no ha incurrido en gastos de investigación y desarrollo.

4. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

El Grupo no posee ni ha poseído acciones propias durante el ejercicio 2023.

5. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Grupo no utiliza instrumentos financieros con efecto relevante para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera y resultados, adicionalmente a los detallados en la memoria.

6. PERIÓDO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores es de 30 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio. El Grupo siempre está tomando las medidas oportunas para reducir el periodo medio de pago a proveedores y adaptarlo a los límites permitidos en la ley mencionada anteriormente.

7. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la Memoria de las cuentas anuales consolidada respecto a la información de cuestiones medioambientales.

El Grupo con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adverses sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por los administradores de la sociedad dominante con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.



Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que esta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

El escenario macroeconómico derivado del conflicto bélico en Ucrania se está traduciendo en subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

Como consecuencia de esta situación, los efectos indirectos han producido en la Sociedad un incremento no relevante en los costes energéticos y de suministros. En consecuencia, la Dirección del Grupo ha establecido distintos planes de contingencia con el fin de minimizar los impactos que el actual entorno económico pueda tener en los resultados operacionales de la Sociedad.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

La evolución durante el ejercicio 2023 de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha permitido al Grupo finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021 consistentes fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones y moratorias a algunos de sus arrendatarios. En este sentido, en el ejercicio 2023 no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto

de la Covid-19 para los inquilinos de los activos, si bien la sociedad sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 235.924,58 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez y solvencia

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido ha supuesto un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la sociedad.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la memoria la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Actualmente se encuentra en el periodo transitorio para el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen, el cual finaliza el próximo 30 de septiembre de 2024. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores mercantiles y fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que estos se cumplan al 31 de diciembre de 2023.

Por otro lado, ya efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el

Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

8. ACONTENCIMIENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE

Con fecha 1 de marzo de 2024 el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la sociedad dominante al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity con efecto a partir del 5 de marzo de 2024, cuyos valores emitidos fueron 10.000 acciones de 6,02 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105757001.

A fecha 26 de marzo de 2024, se ha acordado un reparto de dividendos por importe ascendente a 200.000 euros a cuenta del resultado del ejercicio 2023, teniendo el siguiente criterio de reparto:

| SOCIO | % CAPITAL | DIVIDENDO BRUTO | RETENCION 19% | DIVIDENDO NETO |
|----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| MARÍA ISABEL PALMA SANCHEZ | 48,723% | 97.445,84 € | -18.514,71 € | 78.931,13 € |
| FATIMA GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| NIEVES GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| MARIA GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| IRENE GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| MANUEL GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| FRANCISCO GOMEZ PALMA | 8,546% | 17.092,36 € | -3.247,55 € | 13.844,81 € |
| | 100,000% | 200.000,00 € | -38.000,01 € | 161.999,99 € |



ALFIL PATRIMONIOAL SOCIMI, S.A.

Los Administradores de la Sociedad ALFIL PATRIMONIOAL SOCIMI, S.A., con fecha 30 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidado y el informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Francisco de Asís Gómez Palma
Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

Dña. María Nieves Gómez Palma
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

Dña. María Gómez Palma
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad