

# **Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2023 e informe de  
gestión, junto con el informe de  
auditoría independiente

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

A los accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance 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 correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

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

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

---

### **Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento**

Llamamos la atención sobre las Notas 2.f y 4.1.e de las cuentas anuales adjuntas donde se indica que la Sociedad ha registrado pérdidas durante los ejercicios 2023 y 2022 por importe de 1.364.657 euros y 1.735.965 euros, respectivamente. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 34.944.399 euros fundamentalmente debido a la clasificación en el pasivo corriente del saldo dispuesto del contrato de crédito suscrito con Caixabank, S.A. por importe de 36.028.687 euros, ante el incumplimiento al cierre del ejercicio 2023 de los ratios financieros. El 14 de marzo de 2024 el banco ha denegado la dispensa al incumplimiento de los mismos, por lo que los Administradores han iniciado acciones en búsqueda de alternativas de financiación.

Estos hechos indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

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

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

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

## Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

### Descripción

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por los Administradores, con el apoyo de sus asesores legales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos revisado la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1 y 23 de la memoria del ejercicio 2023 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

## Valoración de Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto recoge la inversión en un centro comercial que gestiona la Sociedad para su arrendamiento a terceros. Este activo se valora a su coste de adquisición, minorado por las dotaciones de amortización y los deterioros necesarios, en caso de que su valor de mercado fuera inferior.

La Sociedad periódicamente utiliza un experto independiente para determinar el valor razonable de su activo inmobiliario. Dicho experto tiene experiencia sustancial en el mercado en el que opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros del inmueble en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del periodo de proyección, y
- tasa de salida (exit yield).

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas, podrían dar lugar a variaciones significativas en la valoración del activo.

Por tales motivos hemos considerado este aspecto como uno de los más relevantes en nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración del inmueble, evaluado su competencia, capacidad y objetividad, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Dirección de la Sociedad,
- realizado una revisión de la valoración, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados del activo inmobiliario. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares al activo inmobiliario de la Sociedad.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 6 de la memoria.

---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

---

### Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

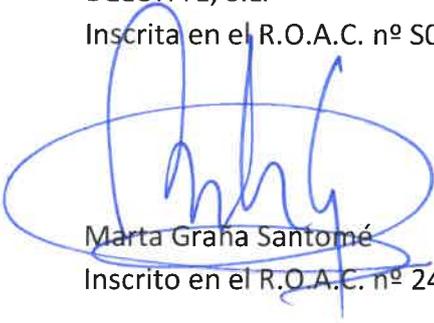
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las dos páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

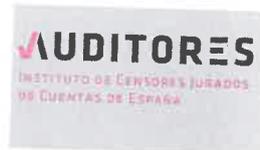
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Marta Graña Santomé

Inscrito en el R.O.A.C. nº 24.179

25 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/10477

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

## **Anexo de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

---

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales  
correspondientes al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2023 e  
Informe de Gestión

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large stylized 'J' followed by a vertical line and a horizontal flourish.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Nota	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b><u>83.141.000</u></b>	<b><u>84.319.975</u></b>
Inmovilizado material	5	39.694	58.962
Inversiones inmobiliarias	6	82.331.923	83.373.899
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	<u>450.639</u>	<u>456.656</u>
Otros activos financieros		450.639	456.656
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	9	318.744	430.458
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b><u>1.889.944</u></b>	<b><u>2.713.162</u></b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7, 9	283.960	415.586
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		242.720	381.794
Administraciones públicas		7.799	-
Deudores Varios		33.441	33.792
Periodificaciones a corto plazo		49.112	58.966
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	1.556.872	2.238.610
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>85.030.944</u></b>	<b><u>87.033.137</u></b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2023.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresado en Euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>47.676.381</b>	<b>48.358.474</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>47.676.381</b>	<b>48.358.474</b>
<b>Capital</b>	11	<b>5.000.014</b>	<b>5.000.014</b>
Capital escriturado		5.000.014	5.000.014
<b>Prima de emisión</b>	11	<b>51.266.699</b>	<b>50.584.135</b>
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	11	<b>(7.145.106)</b>	<b>(5.409.141)</b>
<b>Reservas</b>	11	<b>218.176</b>	<b>218.176</b>
Reserva Legal		265.079	265.079
Otras reservas		(46.903)	(46.903)
<b>Acciones Propias</b>	11	<b>(298.745)</b>	<b>(298.745)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	12	<b>(1.364.657)</b>	<b>(1.735.965)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>520.220</b>	<b>33.880.312</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	13	<b>520.220</b>	<b>33.880.312</b>
Deudas con entidades de crédito		-	33.381.297
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		520.220	499.015
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>36.834.343</b>	<b>4.794.351</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	13	<b>36.372.783</b>	<b>4.301.348</b>
Deudas con entidades de crédito		36.028.687	3.983.797
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		344.096	317.551
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	7,13	<b>461.560</b>	<b>493.003</b>
Proveedores		315.389	466.573
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13,14	146.171	26.430
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>85.030.944</b>	<b>87.033.137</b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2023.

*jk*  
2 *n*

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2023	2022
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	15	<b>4.592.582</b>	<b>3.928.184</b>
Prestaciones de servicios		4.592.582	3.928.184
<b>Otros ingresos de explotación</b>	15	<b>339.430</b>	<b>602.159</b>
<b>Gastos de personal</b>	15	<b>(41.855)</b>	<b>(37.305)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(31.565)	(28.347)
Cargas sociales		(10.290)	(8.958)
<b>Otros gastos de explotación</b>	15	<b>(3.089.905)</b>	<b>(4.057.846)</b>
Servicios exteriores		(2.175.260)	(3.127.823)
Tributos		(843.809)	(919.981)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(70.836)	(10.042)
<b>Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias</b>	5,6	<b>(1.290.618)</b>	<b>(1.355.550)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>-</b>	<b>44.878</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>509.634</b>	<b>(875.480)</b>
Gastos financieros	16	(1.874.291)	(860.486)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	16	<b>(1.874.291)</b>	<b>(860.486)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.364.657)</b>	<b>(1.735.966)</b>
Impuesto sobre beneficios	14	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.364.657)</b>	<b>(1.735.966)</b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023.



**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Expresado en Euros)

	2023	2022
Resultado del ejercicio	(1.364.657)	(1.735.965)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(1.364.657)</b>	<b>(1.735.965)</b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al ejercicio 2023.



**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2023**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
(Expresado en Euros)**

	Capital (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	TOTAL
<b>Saldo final 31.12.2021</b>	<b>5.000.014</b>	<b>218.176</b>	<b>50.584.135</b>	<b>(3.471.533)</b>	<b>(298.745)</b>	<b>(1.937.608)</b>	<b>50.094.439</b>
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	-	-	(1.937.608)	-	1.937.608	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.735.965)	(1.735.965)
<b>Saldo final 31.12.2022</b>	<b>5.000.014</b>	<b>218.176</b>	<b>50.584.135</b>	<b>(5.409.141)</b>	<b>(298.745)</b>	<b>(1.735.965)</b>	<b>48.358.474</b>
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	-	-	(1.735.965)	-	1.735.965	-
Operaciones con acciones (Nota 11)	-	-	682.564	-	-	-	682.564
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.364.657)	(1.364.657)
<b>Saldo final 31.12.2023</b>	<b>5.000.014</b>	<b>218.176</b>	<b>51.266.699</b>	<b>(7.145.106)</b>	<b>(298.745)</b>	<b>(1.364.657)</b>	<b>47.676.381</b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(1.364.657)	(1.735.966)
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5, 6	1.290.618	1.355.550
- Variación de provisiones	9	70.836	(34.836)
- Ingresos financieros		-	-
- Gastos financieros	17	1.874.291	860.486
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	243.340	139.358
- Acreedores y otras cuentas a pagar	13	(31.442)	(21.314)
- Otros activos y pasivos corrientes		(26.709)	(3.769)
- Otros activos y pasivos no corrientes		19.494	135.923
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses		-	-
- Pagos de intereses	13, 17	(1.696.375)	(786.203)
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		<b>379.395</b>	<b>(90.771)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(229.374)	(19.819)
- Inversiones inmovilizado material	5	-	-
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>(229.374)</b>	<b>(19.819)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	13	2.350.000	-
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	13	(3.864.323)	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios	11	682.564	-
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		<b>(831.758)</b>	<b>-</b>
<b>Variación neta de efectivo o equivalentes</b>		<b>(681.738)</b>	<b>(110.590)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio</b>		<b>2.238.610</b>	<b>2.349.200</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>1.556.872</b>	<b>2.238.610</b>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

### 1. Información general

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) es una sociedad española con CIF número A-87311361, constituida inicialmente con forma de “sociedad limitada”, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de junio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.602, Folio 167, Sección 8, inscripción nº 1 y Hoja M604818. Actualmente la Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano 61, 28006 Madrid.

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

La Sociedad solicitó con fecha 3 de octubre de 2017 acogerse al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. Conforme a esta regulación, el objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) 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 de SOCIMIs.
- (iv) 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.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

Asimismo, la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, entre los que cabe destacar:

- (a) Deben 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 esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI 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 todos los balances 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 hayan 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.

- (b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía 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 dicha participación.

- (c) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
  - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- (d) Obligación de distribución del resultado, la Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles, 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.
  - 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza.
  - c. 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, 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.
  - d. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen.

El incumplimiento de tal condición supondría que la SOCIMI pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

En octubre de 2019 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que se optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se han cumplido los requisitos en tiempo y forma.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del 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 (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

## 2. Bases de presentación

### a) Marco normativo de información financiera e Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 27 de junio de 2023. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

### b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

### c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Se detallan a continuación las principales estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad:

#### *Deterioro de activos financieros*

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de los valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad (ver Nota 7).

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)**

### *Valoración de los activos no corrientes*

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad encargan anualmente a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

### *Arrendamientos*

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un período de duración mínima con determinados períodos de extensión. En la mayor parte de los casos, existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios, y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que la Sociedad tiene un derecho incondicional a rescindir el contrato tras un período mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a fianzas por arrendamiento con interés explícito), la cual depende de la duración de los mismos, la estimación realizada por los Administradores de la Sociedad es que dichos contratos van a llegar a su término contractual. En todo caso los Administradores de la Sociedad proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

La Sociedad obtiene rentas por el arrendamiento del inmueble. Los ingresos derivados de los arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad estima el incentivo concedido al arrendatario en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento mínimo en el que hay fijada una renta establecida en contrato, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

*Vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 3.1 y 3.2).*

*La evaluación de posibles pérdidas por deterioro del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (véase Nota 3.3).*

*El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizarán una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

*Recuperabilidad de los activos fiscales y la estimación del impuesto sobre sociedades (Nota 3.8).*

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

### d) Agrupación de partidas

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

### e) Comparación de la información

Los administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, las correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

### f) Principio de empresa en funcionamiento

El contrato de financiación existente con CaixaBank incluye la obligación de, entre otros, el mantenimiento de un Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) a 31 de diciembre de cada ejercicio, superior a 1,10x. A cierre del ejercicio 2022, la Sociedad no cumplía con dicha obligación, si bien se obtuvo la dispensa de CaixaBank sobre el cumplimiento del citado ratio para el ejercicio 2022, el cual quedó elevado a público en mayo de 2022. Al 31 de diciembre de 2023 los ratios financieros no se cumplen, motivo por el cual los Administradores han reclasificado la deuda a corto plazo. Con posterioridad al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad ha solicitado la dispensa por parte de CaixaBank, S.A, que exima del cumplimiento del ratio, el cual ha sido denegado con fecha 14 de marzo de 2024. A tales efectos, las obligaciones establecidas en el contrato de financiación deberán ser cumplidas en los términos y condiciones establecidos en el mismo. Al 31 de diciembre de 2023 el fondo de maniobra resulta negativo por importe de 34.944.399 euros.

Estas circunstancias ponen de manifiesto la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento durante los doce meses posteriores a la formulación de los presentes estados financieros. No obstante, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que la Sociedad tal y como refleja su presupuesto de tesorería genera la liquidez suficiente para hacer frente a los pagos de los próximos meses a nivel operativa del negocio así como de las cuotas anuales del préstamo. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad se encuentran evaluando nuevas vías de financiación, vía ampliación de la línea de crédito existente o nuevas fuentes de financiación alternativa que garanticen la continuidad de las operaciones en el largo plazo.

### g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

## 3. Criterios contables

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

### 3.1 Inmovilizado material

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas, si las hubiera.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

	<b>Años</b>
Equipos para el proceso de información	4 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### 3.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones que se mantienen bien para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por la Sociedad, bien para obtener plusvalías en su venta.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	<u>Vida Útil (Años)</u>
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15
Indemnizaciones y obras de acondicionamiento de locales	Duración de los contratos con inquilinos

(\*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 6) bajo el capítulo de "Construcciones."

Las aportaciones a los trabajos realizados para las obras de los inquilinos, que se encuentran bajo el capítulo de "Construcciones", se amortizan en base a la duración de los contratos de arrendamiento.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso se estiman los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en la Nota 3.3. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

### 3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

En cada ejercicio, la Sociedad evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias. Se considera que existe una pérdida de valor cuando el valor recuperable es inferior al valor contable.

Los valores recuperables se calculan para cada activo de manera individualizada, salvo que dicho activo no genere flujos de manera independiente de otros activos, en cuyo caso se considerará la unidad

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

generadora de efectivo superior. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

El valor recuperable del activo (inversión inmobiliaria) es determinado en base a la tasación realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo a las indicaciones del "Appraisal and Valuation Manual".

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro, la Sociedad registra la misma en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado". Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor.

### 3.4 Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021. La Sociedad clasifica como activos financieros a coste amortizado las fianzas y cuentas a cobrar.

#### Préstamos y partidas a cobrar

##### *Clasificación*

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

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

##### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

### *Valoración posterior*

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

### *Deterioro*

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

### **3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes y Estado de Flujos de Efectivo**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. Ni a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene descubiertos bancarios.

En el estado de flujos de efectivo, el cual ha sido elaborado utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- 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.

### **3.6 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias representadas por anotaciones en cuenta.

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compraventa, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **3.7 Pasivos financieros**

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)**

La Sociedad clasifica los pasivos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado.

### **Débitos y partidas a pagar**

Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o créditos recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### **3.8 Impuestos corrientes y diferidos**

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio 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 corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

Respecto a lo señalado en los párrafos anteriores y en relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)**

reevalúa considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 3 de octubre de 2017 la Sociedad comunicó el acogimiento al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará, únicamente sometida a un gravamen especial en caso de que se dieran alguna de las dos siguientes circunstancias:

- Del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

### **3.9 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

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

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.** **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO** **EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023** **(Expresada en Euros)**

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

Los Administradores no estiman que vayan a surgir obligaciones adicionales a las ya registradas a 31 de diciembre de 2023 conforme a la mejor estimación de sus asesores legales u obligaciones contractuales.

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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

### **3.11 Transacciones en moneda extranjera**

#### **Moneda funcional y de presentación**

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

#### **Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

### **3.12 Arrendamientos**

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La totalidad de los contratos que contiene la Sociedad son arrendamientos operativos.

### **En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendador:**

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

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

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

### **En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendatario:**

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

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

### **3.13 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este concepto de los que se pudieran originar pasivos de consideración en el futuro.

### **3.14 Fianzas**

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

La Sociedad ha recibido de sus arrendatarios las correspondientes fianzas. Siguiendo la normativa en vigor, el 90% de esta fianza se deposita en el organismo autonómico correspondiente (IVIMA). De esta forma, se clasifica en el pasivo a largo plazo del balance la fianza recibida del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance la depositada en el IVIMA. El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

### 4. Gestión del riesgo financiero

#### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.

#### a) Riesgo de mercado

##### (i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

##### (ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en euros. Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no mantiene instrumentos financieros de cobertura para mitigar el riesgo de oscilaciones en los tipos de interés.

##### (iii) Riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones del inmueble o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración del activo de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Al 31 de diciembre de 2023, la ocupación del inmueble es del 98,5%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7,46 años para los contratos de larga duración y 1,17 años para los contratos de corta duración.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

**b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (fianzas) (Nota 7 y 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7 y 9)

**c) Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las provisiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	461.561	-	-	-	461.561
Deudas con entidades de crédito	36.028.687	-	-	-	36.028.687
Otras cuentas a pagar	344.096	89.800	1.000	429.420	864.316
<b>Total</b>	<b>36.834.344</b>	<b>89.800</b>	<b>1.000</b>	<b>429.420</b>	<b>37.354.308</b>

<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	493.003	-	-	-	493.003
Deudas con entidades de crédito	3.983.797	4.034.017	13.524.548	15.822.732	37.365.094
Otras cuentas a pagar	317.551	24.513	83.800	390.702	816.566
<b>Total</b>	<b>4.794.351</b>	<b>4.058.530</b>	<b>13.608.348</b>	<b>16.213.434</b>	<b>38.674.663</b>

La Nota 2.f incorpora información adicional en relación con esta cuestión.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

### d) Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, alineadas con los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas.

En este sentido, la Sociedad a través del Consejo de Administración lleva a cabo la toma de decisiones en materiales medioambientales, de sostenibilidad y cambio climático.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y compras sostenibles.

### e) Riesgo de continuidad

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad presenta unas pérdidas de 1.364.657 euros, al igual que incurría en pérdidas en los ejercicios 2022 y 2021. Asimismo, a 31 de diciembre de 2023, el fondo de maniobra resulta negativo en 34.944.399 euros como consecuencia, fundamentalmente, de la clasificación en el pasivo corriente de la totalidad de la deuda financiera, dado que a la Sociedad con fecha 14 de marzo de 2024 se le ha denegado el waiver correspondiente por parte de la entidad financiera Caixabank, S.A. relacionado con el cumplimiento de la obligación de mantenimiento de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda el cual a la fecha no cumple.

Conforme a la previsión de tesorería realizada, la Sociedad generará flujos de caja con sus operaciones en cuantía suficiente para atender sus obligaciones de pago corrientes y, en particular, sus obligaciones derivadas del mencionado contrato de crédito, si bien, en caso necesario, se evaluará la búsqueda de vías de financiación alternativas que garanticen la continuidad de las operaciones, motivo por el cual los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

### f) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). 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 que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el desarrollo del Régimen SOCIMI 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 de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2023 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, 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

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

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 no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas 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.

### 4.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo con los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la posición de deuda neta dividida entre el patrimonio neto. La posición de deuda neta se calcula como el total de deuda mantenida con entidades de crédito menos la tesorería.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición de deuda neta entre el patrimonio neto.

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Posición neta de deuda (Deudas con entidades de crédito – Efectivo)	34.471.815	35.126.484
Patrimonio Neto	47.676.381	48.358.474
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	72,30%	72,64%

El ratio anteriormente calculado se encuentra dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

### 4.3. Valor razonable

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo con las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares y el descuento de los flujos de efectivo estimados. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

## 5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inmovilizado material es el siguiente:

	<b>Equipos para el proceso de la información</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31.12.2022</b>		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(230.897)	(230.897)
<b>Valor contable</b>	<b>58.962</b>	<b>58.962</b>
Dotación para amortización	(19.268)	(19.268)
<b>Saldo a 31.12.2023</b>		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(250.165)	(250.165)
<b>Valor contable</b>	<b>39.694</b>	<b>39.694</b>
<b>Saldo a 31.12.2021</b>		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(191.293)	(191.293)
<b>Valor Contable</b>	<b>98.566</b>	<b>98.566</b>
Dotación para amortización	(39.604)	(39.604)
<b>Saldo a 31.12.2022</b>		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(230.897)	(230.897)
<b>Valor contable</b>	<b>58.962</b>	<b>58.962</b>

Durante el período comprendido entre el ejercicio 2023 y 2022, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

La Sociedad tiene bienes y aplicaciones informáticas totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2023 por importe de 221.876 euros (97.155 euros al 31 de diciembre de 2022).

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del Inmovilizado material.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de ciertos elementos en el ejercicio 2023.

## 6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio comercial en Madrid en “zona premium”, que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad. El inmueble fue aportado el 16 de febrero de 2016, como parte de una ampliación de capital de su socio anterior, y se encuentra arrendado a diversos inquilinos.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 fue el siguiente:

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<b>Saldo a 31.12.2022</b>					
Coste	55.566.675	27.483.991	7.690.313	219.163	90.960.143
Amortización acumulada	-	(5.615.776)	(1.970.467)	-	(7.586.244)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.566.675</b>	<b>21.868.215</b>	<b>5.719.846</b>	<b>219.163</b>	<b>83.373.899</b>
Altas	-	141.501	-	87.873	229.374
Trasposos	-	219.175	-	(219.175)	-
Dotación para amortización	-	(873.475)	(397.875)	-	(1.271.350)
<b>Saldo a 31.12.2023</b>	55.566.675	21.355.416	5.321.971	87.861	82.331.923
Coste	55.566.675	27.844.668	7.690.313	87.861	91.189.517
Amortización acumulada	-	(6.489.252)	(2.368.342)	-	(8.857.594)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.566.675</b>	<b>21.355.416</b>	<b>5.321.971</b>	<b>87.861</b>	<b>82.331.923</b>

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2023, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden a ciertas mejoras que se están llevando en el centro. Así como también ha traspasado el inmovilizado en curso como mayor valor de las construcciones por importe de 219.175 euros debido a la finalización de los trabajos de reforma que estaban llevando a cabo en las instalaciones.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue el siguiente:

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<b>Saldo a 31.12.2021</b>					
Coste	55.566.675	27.483.991	7.690.313	199.344	90.940.323
Amortización acumulada	-	(4.717.607)	(1.552.691)	-	(6.270.298)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.566.675</b>	<b>22.766.384</b>	<b>6.137.622</b>	<b>199.344</b>	<b>84.670.025</b>
Altas	-	-	-	19.819	19.819
Dotación para amortización	-	(898.170)	(417.776)	-	(1.315.946)
<b>Saldo a 31.12.2022</b>	<b>55.566.675</b>	<b>21.868.215</b>	<b>5.719.846</b>	<b>219.163</b>	<b>83.373.898</b>
Coste	55.566.675	27.483.991	7.690.313	219.163	90.960.143
Amortización acumulada	-	(5.615.776)	(1.970.467)	-	(7.586.244)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.566.675</b>	<b>21.868.215</b>	<b>5.719.846</b>	<b>219.163</b>	<b>83.373.899</b>

La Sociedad no realizó adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2022, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se correspondían a ciertas mejoras que se estaban llevando en el centro.

A 31 de diciembre de 2023, la superficie total del mismo es de 15.721,72 m<sup>2</sup>, y se compone de 3 edificios diferentes y 4 plantas de parking con 240 plazas de aparcamiento en total. El porcentaje de ocupación del activo es del 98,5%. El activo se compone de 41 locales, de los cuales 10 están ocupados por inquilinos fijos, que representan un 84,13% de la superficie del centro, 24 locales están alquilados a inquilinos mediante contratos temporales (pop-ups) actualmente, y que representan un 14,3% de la superficie del centro.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo con la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio 2023 y 2022 se ha realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad. La última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2023 y su valor de mercado era superior a su valor neto contable.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El inmueble se ha valorado considerando de forma individual cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dichos ejercicios, cuyas hipótesis principales fueron las siguientes: Tasa de descuento 7,50% Exit yield 5,25%, arrojando un valor al 31 de diciembre de 2023 de 94.400.000 euros (99.500.000 euros en diciembre de 2022).

### b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

### c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

### d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

### e) Garantías

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe es garantía de la hipoteca constituida el 16 de febrero de 2016 con la entidad financiera Caixabank, S.A. (ver Nota 13).

### f) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos por arrendamiento	4.592.582	3.921.188
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	(16.879)	6.995
Re-facturación de gastos (*)	356.309	602.159
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.576.697)	(4.268.987)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(2.037.408)	(1.997.321)

(\*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación

## 7. Análisis de instrumentos financieros

### 7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

#### a) Activos financieros:

<b>A 31 de diciembre de 2023</b>	<u>A largo plazo</u>	<u>A corto plazo</u>	<u>Total</u>
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>			
Depósitos y fianzas (Notas 8)	450.639	-	450.639
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	318.744	283.960	602.704
<b>Total</b>	<b>769.383</b>	<b>283.960</b>	<b>1.053.343</b>

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

A 31 de diciembre de 2022	A largo plazo	A corto plazo	Total
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>			
Depósitos y fianzas (Notas 8)	456.656	-	456.656
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	430.458	415.586	846.044
<b>Total</b>	<b>887.114</b>	<b>415.586</b>	<b>1.302.700</b>

b) Pasivos financieros:

A 31 de diciembre de 2023	A largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	-	-	520.220	520.220
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>520.220</b>	<b>520.220</b>

A 31 de diciembre de 2023	A corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	36.028.687	461.287	344.096	36.834.070
<b>Total</b>	<b>36.028.687</b>	<b>461.287</b>	<b>344.096</b>	<b>36.834.070</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>36.028.687</b>	<b>461.287</b>	<b>864.316</b>	<b>37.354.290</b>

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

A 31 de diciembre de 2022

				A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	33.381.297	-	499.015	33.880.312
<b>Total</b>	<b>33.381.297</b>	<b>-</b>	<b>499.015</b>	<b>33.880.312</b>

A 31 de diciembre de 2022

				A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	3.983.797	493.003	317.551	4.794.351
<b>Total</b>	<b>3.983.797</b>	<b>493.003</b>	<b>317.551</b>	<b>4.794.351</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>37.365.094</b>	<b>493.003</b>	<b>816.566</b>	<b>38.674.663</b>

1

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
 (Expresada en Euros)

7.2 Análisis por vencimientos

Activos financieros					
2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
276.161	111.714	111.714	95.315	-	594.905
18.752	7.251	68.710	900	355.026	450.639
<b>294.913</b>	<b>118.965</b>	<b>180.424</b>	<b>96.215</b>	<b>355.026</b>	<b>1.045.544</b>

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)

Depósitos y fianzas (Nota 8)

**Total**

Pasivos financieros					
2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
315.389	-	-	-	-	315.389
36.028.687	-	-	-	-	36.028.687
344.096	13.456	76.344	1.000	429.420	864.316
<b>36.688.172</b>	<b>13.456</b>	<b>76.344</b>	<b>1.000</b>	<b>429.420</b>	<b>37.208.392</b>

Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 13)

Deudas con entidades de crédito (Nota 13)

Otros pasivos financieros (Nota 13)

**Total**

*J* *R*

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

**8. Depósitos y fianzas**

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Fianzas	450.639	456.656
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>450.639</b>	<b>456.656</b>

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados al Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA) por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

**9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

**Préstamos y partidas a cobrar a largo y corto plazo:**

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Linealización de las rentas a largo plazo	318.744	430.458
	<b>318.744</b>	<b>430.458</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	131.005	270.080
Linealización de las rentas a corto plazo	111.715	111.715
Anticipos a Proveedores	12.242	12.593
Deudores	21.199	21.198
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7.799	-
	<b>283.960</b>	<b>415.586</b>
<b>Total</b>	<b>602.704</b>	<b>846.044</b>

A 31 de diciembre de 2023 se ha realizado la dotación por importe de 70.836 euros (10.042 euros a 31 de diciembre de 2022) sobre cuentas por cobrar de dudosa cobrabilidad, importes que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" / "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 los deudores comerciales presentan un deterioro acumulado de 106.880 euros (113.208 euros a 31 de diciembre de 2022).

En este sentido, a 31 de diciembre de 2023 se han realizado bajas de créditos considerados como incobrables por importe de 77.164 euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023 la partida de "Linealización de rentas a largo y corto plazo" recoge el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias concedidas al inquilino Life Gourmet que serán imputadas linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias entre la fecha del acuerdo y la duración del contrato de arrendamiento entendida esta como los años de contrato hasta la primera opción de ruptura.

Los valores contables de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" están denominados en Euros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

**10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Tesorería	1.556.872	2.238.610
	<b>1.556.872</b>	<b>2.238.610</b>

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

**11. Capital, Prima de emisión y Reservas**

a) Capital y Prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2023 y 2022 está formado por 5.000.014 acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Al 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

**31 de diciembre de 2023:**

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	553.360	11,07%
BORGINO, S.A.	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER S.L.	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	5,00%
ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	5,00%
TAGOWIND, S.A.	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTACITRUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

**31 de diciembre de 2022:**

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	553.360	11,07%
BORGINO, S.A.	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER S.L.	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	5,00%
ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	5,00%
TAGOWIND, S.A.	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTACITRUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

	<b>Nº Acciones</b>	<b>Capital social</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	682.564	682.564
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>5.000.014</b>	<b>5.000.014</b>	<b>51.266.699</b>	<b>56.266.713</b>

	<b>Nº Acciones</b>	<b>Capital social</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5.000.014</b>	<b>5.000.014</b>	<b>50.584.135</b>	<b>55.584.149</b>

Con fecha 15 de diciembre de 2023, Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (Concedente) firma con Manzana K negocio, S.L. (Optante), un contrato de opción de suscripción de acciones.

El objeto del Contrato de Inversión es el derecho de Manzana K a adquirir el 5% del capital social de la Sociedad al precio de valoración del ABC Serrano a 31 de diciembre de 2022 vía aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente (condicionado a la aprobación por los órganos competentes de la Sociedad y de la obtención de los informes que sean necesarios conforme a la legislación aplicable en cada momento) o mediante la liquidación por diferencias. Manzana K abonó el pasado 21 de diciembre un primer pago anticipado equivalente al 20% del precio total a abonar en dicha ampliación de capital, es decir, 682.564 euros.

Manzana K podrá ejercitar el derecho de suscripción preferente en la junta anterior a la que se proponga repartir dividendos y deberá abonar un segundo pago por importe equivalente a 3.412.822,04 euros para suscribir las acciones. Todos los detalles sobre la operación han sido objeto del preceptivo Hecho Relevante (u Otra información relevante) publicado en el BME Growth con fecha 15 de diciembre de 2023".

b) Acciones en patrimonio propias

Con fecha 6 de marzo de 2018 se formalizó un contrato de liquidez (en adelante, el "Contrato de Liquidez") entre la Sociedad, Banca March, S.A. y BANCO INVERSI, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "INVERSI" o el "Proveedor de liquidez"). En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 1/2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, la Circular 5/2020, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2022, sobre la modificación de las normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la sociedad posee 14.164 acciones propias a un precio medio de 21,092 euros por acción. Dichas acciones no han tenido movimiento alguno.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

c) Reservas

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Reserva Legal	265.079	265.079
Otras Reservas	(46.903)	(46.903)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.145.106)	(5.409.141)
	<b>(6.926.930)</b>	<b>(5.190.965)</b>

I. Reserva legal

De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2023 la reserva legal asciende a un importe de 265.079 euros (265.079 euros a 31 de diciembre de 2022), no estando, por tanto, dotada íntegramente a dicha fecha.

II. Otras reservas

El importe de otras reservas por importe deudor de 46.903 euros (46.903 euros a 31 de diciembre de 2022) se corresponden principalmente con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016 y el impacto posterior de las adquisiciones de autocartera.

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas de los ejercicios finalizados hasta el 31 de diciembre de 2017, 2020, 2021 y 2022, compensado por la distribución del resultado positivo de los ejercicios 2018 y 2019.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos ejercicios.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

<u>Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas</u>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Beneficio / (pérdida) neto	(1.364.657)	(1.735.965)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	5.000.014	5.000.014
Número medio de acciones propias en cartera	14.164	14.164
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	(0,27)	(0,35)
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	(0,27)	(0,35)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de las mismas, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

## 12. Resultado del ejercicio

### Propuesta de aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas es el siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	(1.364.657)
	<b>(1.364.657)</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva Legal	-
Dividendos	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.364.657)
	<b>(1.364.657)</b>

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

La Sociedad no ha repartido dividendo alguno en los últimos 5 años.

## 13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

	2023	2022
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	-	33.381.297
Fianzas	520.220	499.015
<b>Total</b>	<b>520.220</b>	<b>33.880.312</b>
	2023	2022
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	36.028.687	3.983.797
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	315.389	466.573
Fianzas	344.096	317.551
Otras deudas con las Administraciones Públicas	146.172	26.430
<b>Total</b>	<b>36.834.344</b>	<b>4.794.351</b>
<b>Total débitos y partidas a pagar</b>	<b>37.354.564</b>	<b>38.674.663</b>

Deudas con entidades de crédito

La Sociedad suscribió el 16 de febrero de 2016 una póliza de préstamo por importe máximo de 39.150.500 euros con Caixabank, S.A. del que se dispuso 38.070.250 euros. Con fecha 10 de abril de 2018 se obtuvo un waiver para ampliar el periodo de disposición del mismo hasta el 31 de octubre de 2018 y para la apertura de la cuenta en el proveedor de liquidez. Posteriormente, se amplió el período del waiver hasta marzo de 2019, no habiéndose ampliado posteriormente, por lo que a fecha actual la Sociedad no puede disponer de ningún importe adicional.

El préstamo está dividido en tres tramos cuyas condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

Tramo A: 20.000.000 euros.  
 Tramo B1: 15.650.500 euros.  
 Tramo B2: 3.500.000 euros.

Todos los tramos tienen un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75%, siendo la fecha de vencimiento final el 16 de febrero de 2031, si bien existe un calendario que contempla amortizaciones trimestrales.

Con fecha 13 de mayo de 2022, se suscribió un contrato de novación de la financiación cuya principal modificación respecto a los términos anteriores consiste en la extensión del periodo de carencia de 8 meses, si bien se mantiene la misma fecha de vencimiento final. No se han producido otras modificaciones que pudieran ser relevantes.

El valor nominal del préstamo de CaixaBank a 31 de diciembre de 2023, es de 33.793.710 euros (37.658.033 euros a 31 de diciembre de 2022). Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2023 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 1.768.753 euros (786.203 euros durante el ejercicio 2022).

La vigencia y exigibilidad del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertos ratios financieros; a 31 de diciembre de los primeros 3 años es el de cumplir con el ratio deuda sobre valor del inmueble (LTV) inferior al 60% y en los siguientes cumplir con el ratio EBITDA/Servicio de la Deuda superior al 1,10 y con el ratio (LTV) comentado anteriormente. El eventual incumplimiento de las anteriores obligaciones podría ocasionar que el importe total financiado y los intereses devengados devinieran exigibles en caso de solicitud por parte de la entidad financiera.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

A este respecto al cierre del 31 de diciembre de 2023, los Administradores han realizado el cálculo del cumplimiento de los mencionados ratios en base al ratio referido al flujo de caja no se cumple. La Sociedad ha solicitado con fecha posterior al cierre del ejercicio, el 12 de febrero de 2024, la dispensa para su cumplimiento, habiendo sido denegado por la entidad bancaria a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, motivo por el cual se ha reclasificado la deuda a corto plazo.

Adicionalmente, con fecha 14 de junio de 2023, Banca March formalizó una póliza de crédito con la Sociedad cuyo importe asciende a 3.000.000 euros con vencimiento inicial previsto para el 14 de junio de 2024 con dos prórrogas anuales siendo el vencimiento definitivo el 14 de junio de 2026, con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más 3,14% con una revisión trimestral. Con fecha 1 de agosto de 2023, se concedió un primer importe ascendiente a 600.000 euros. Adicionalmente, con fecha 11 de noviembre de 2023, se concedió un segundo importe ascendiente a 1.750.000 euros.

Existen una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo. La hipoteca se constituyó por un plazo de duración hasta el 15 de febrero de 2031, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas quedasen extinguidas.

### a) Acreeedores

Los periodos medios de pago teóricos acordados con los proveedores se sitúan entre los 30 y 60 días.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen 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 (modificada por la Ley 31/2014), es de 60 días.

Conforme a lo establecido en esta norma y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2023 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	28,15	63,40
Ratio de operaciones pagadas	28,45	65,55
Ratio de operaciones pendientes de pago	25,18	33,04
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	2.975.084	3.541.815
Total pagos pendientes	296.697	250.871

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	2.699,36	356.317,88
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	90,73%	10,06%
Número de facturas	640	269
Porcentaje sobre el total de facturas	92,62%	37,62%

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

#### 14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2023 y 2022 son las siguientes:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>			
	<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(1.364.657)	(1.364.657)	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes/Temporarias	874.291-	-	874.291-	-
Base imponible (resultado fiscal)	<b>(490.366)</b>		-	-

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

	31 de diciembre de 2022			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(1.735.965)	(1.735.965)	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	<u>(1.735.965)</u>			

Los saldos a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	2023	2022
<b>Activos y Pasivos</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	7.799	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(143.453)	(24.331)
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(1.009)	(975)
Hacienda Pública acreedora por IRPF y otros conceptos	(1.709)	(1.124)
<b>Total activos y pasivos</b>	<b>(138.372)</b>	<b>(26.430)</b>

No hay bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Los ajustes por diferencias temporarias practicados a 31 de diciembre de 2023 se corresponden con la aplicación de la limitación a la deducibilidad de gastos financieros netos conforme al artículo 16 de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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 en relación con el IVA, el IRPF y el Impuesto de Sociedades. Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## 15. Ingresos y gastos

- a) Importe neto de la cifra de negocios

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

El porcentaje del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

<b>Mercado</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Madrid	100%	100%

<b>Actividad</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Arrendamiento de inmuebles	4.017.580	3.380.505
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	575.002	547.679
	<b>4.592.582</b>	<b>3.928.184</b>

b) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe por importe de 339.430 euros (602.159 euros en el ejercicio 2022) corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos asumidos por la Sociedad y que pertenecen a los mismos (ver Nota 6.f.).

c) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2023 ni durante el ejercicio 2022.

d) Gastos de personal

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Sueldos y salarios	31.565	28.347
Seguridad social	10.069	8.701
Otras cargas sociales	221	257
	<b>41.855</b>	<b>37.305</b>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	
	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	
	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no ha habido personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
<b>Servicios exteriores:</b>		
Reparaciones y conservación	280.765	295.912
Servicios de profesionales independientes	912.899	1.510.751
Primas de seguros	21.792	23.118
Servicios bancarios y similares	7.473	6.762
Publicidad y Relaciones Públicas	81.044	93.936
Suministros	258.664	429.968
Otros servicios	612.623	767.376
	<b>2.175.260</b>	<b>3.127.823</b>
<b>Otros gastos de gestión corriente</b>	<b>70.836</b>	<b>10.042</b>
<b>Tributos</b>	<b>843.809</b>	<b>919.981</b>
	<b>3.089.905</b>	<b>4.057.846</b>

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

**16. Resultado financiero**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(1.811.183)	(786.204)
Otros	(63.108)	(74.282)
	<u>(1.874.291)</u>	<u>(860.486)</u>
<b>Resultado financiero</b>	<u>(1.874.291)</u>	<u>(860.486)</u>

**17. Contingencias**

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso normal del negocio.

b) Compromisos

**Compromisos de compra de activos fijos**

No hay inversiones comprometidas significativas por compra de activos a la fecha de balance.

**Compromisos por arrendamiento operativo**

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar ni considerar la repercusión de gastos) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Menos de 1 año	3.146.985	3.133.703
Entre 1 y 5 años	8.498.602	10.741.025
Más de 5 años	23.398.171	24.679.430

**18. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección**

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2023 y 2022.

La Sociedad no tiene constituidos préstamos o anticipos a los miembros de su Consejo de Administración, ni ha suscrito compromisos con los mismos en materia de complementos de pensiones, premios de jubilación, indemnizaciones especiales o seguros de vida, durante los ejercicios 2023 y 2022.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio 2023 y 2022 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como toma las decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración y no se factura cargo alguno a la Sociedad.

c) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2023, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**19. Otras operaciones con partes vinculadas**

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

- a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas en concepto de "Asset Management Fees":

<b>A 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Servicios recibidos</b>
Banca March, S.A.	-
<b>Total gastos</b>	<b>-</b>
<b>A 31 de diciembre de 2022</b>	<b>Servicios recibidos</b>
Banca March, S.A.	527.500
<b>Total gastos</b>	<b>527.500</b>

Los servicios recibidos se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones normales de mercado. Durante el ejercicio 2023, Banca March acuerda no realizar ninguna factura adicional en concepto de "Asset Management Fees" a la Sociedad.

**20. Información sobre medio ambiente**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

**21. Hechos posteriores al cierre**

La Sociedad ha solicitado con fecha posterior al cierre del ejercicio, el 12 de febrero de 2024, el waiver para la dispensa del cumplimiento del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) requerido en el contrato de deuda. Con fecha 14 de marzo de 2024, la Sociedad ha recibido comunicación por parte de la entidad bancaria Caixabank, S.A. en la cual se le deniega el waiver solicitado de dispensa del cumplimiento y de ahí la reclasificación de la totalidad de la totalidad de la deuda a corto plazo.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales no se han producidos hechos posteriores adicionales a los comentados.

## 22. Honorarios de auditores de cuentas

Durante el ejercicio 2023 y 2022, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	30.262	28.820
Servicios distintos de la auditoría	-	-
Servicios exigidos por la normativa aplicable	-	-
Otros servicios de verificación	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios	1.500	1.000
<b>Total servicios de auditoría</b>	<b>31.762</b>	<b>29.820</b>

## 23. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (LEY 11/2009)

En cumplimiento del artículo de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:



**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en Euros)**

Descripción	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	(46.903)	(46.903)
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19 %, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	-	-
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	-	-
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.	-	-
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	-	-
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	16 de febrero de 2016	16 de febrero de 2016
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver nota 6	Ver nota 6
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-	-

(\*) La Sociedad no tiene participación en el capital de la entidad a la que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley.

La Sociedad Cotiza en BME Growth de BME MTF Equity desde el 6 de abril de 2018.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

### 1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

La actividad de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contratos de arrendamiento. Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano 61 de Madrid.

La Sociedad se ha dedicado al alquiler del Centro Comercial ABC sito en la calle Serrano 61 con el que ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas en los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

Para el ejercicio 2024, el Consejo de Administración seguirá centralizando sus esfuerzos en la reducción y control de los gastos así como la optimización de la actividad del centro comercial. Tras la negativa por parte de Caixabank en la dispensa del cumplimiento del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD), la Sociedad está planteando el estudio de vías alternativas de financiación.

### 2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2023, las ventas netas de la Sociedad fueron de 4.913.648 euros (4.530.343 euros en el ejercicio 2022) (incluyendo la linealización y la garantía de rentas y refacturaciones de gastos a arrendatarios), gracias a la consolidación de los inquilinos en la inversión inmobiliaria adquirida por la Sociedad. El resultado de explotación, antes de amortización, fue de un beneficio de 1.800.252 euros en el ejercicio 2023 (480.070 euros de pérdida en el ejercicio 2022) y el resultado del ejercicio 2023 ascendió a unas pérdidas de 1.364.657 euros (unas pérdidas de 1.735.965 euros en el ejercicio 2022).

### 3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

### 4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

La Sociedad ha solicitado con fecha posterior al cierre del ejercicio, el 12 de febrero de 2024, el waiver para la dispensa del cumplimiento del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) requerido en el contrato de deuda. Con fecha 14 de marzo de 2024, la Sociedad ha recibido comunicación por parte de la entidad bancaria Caixabank, S.A. en la cual se le deniega el waiver solicitado de dispensa del cumplimiento y de ahí la reclasificación de la totalidad de la totalidad de la deuda a corto plazo.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

### 5. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad es titular de 14.164 acciones cuyo precio medio asciende a 21,092 euros por acción (a 31 de diciembre de 2022 era titular de 14.164 acciones a un precio medio de 21,092 euros por acción).

### 6. Política de Dividendos

Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. 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, en la forma siguiente:

- 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 esta Ley.
- 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, 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 ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de las SOCIMIS no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La propuesta de distribución del resultado para el presente ejercicio es la siguiente:

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

31 de diciembre de  
2023

<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	(1.364.657)
	<u>(1.364.657)</u>
<b>Aplicación</b>	
Reserva Legal	-
Dividendos	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.364.657)
	<u>(1.364.657)</u>

### 7. Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido, instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

### 8. Gestión de riesgos financieros

La Sociedad tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión son los siguientes:

#### a) Riesgo de mercado

##### (i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

##### (ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en euros. Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no mantiene instrumentos financieros de cobertura para mitigar el riesgo de oscilaciones en los tipos de interés.

##### (iii) Riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones del inmueble o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración del activo de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

Al 31 de diciembre de 2023, la ocupación del inmueble es del 98,5%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 7,46 años para los contratos de larga duración y 1,17 años para los contratos de corta duración.

### b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

### c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2023	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	461.561	-	-	-	461.561
Deudas con entidades de crédito	36.028.687	-	-	-	36.028.687
Otras cuentas a pagar	344.096	89.800	1.000	429.420	864.316
<b>Total</b>	<b>36.834.344</b>	<b>89.800</b>	<b>1.000</b>	<b>429.420</b>	<b>37.354.308</b>

Al 31 de diciembre de 2022	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	493.003	-	-	-	493.003
Deudas con entidades de crédito	3.983.797	4.034.017	13.524.548	15.822.732	37.365.094
Otras cuentas a pagar	317.551	24.513	83.800	390.702	816.566
<b>Total</b>	<b>4.794.351</b>	<b>4.058.530</b>	<b>13.608.348</b>	<b>16.213.434</b>	<b>38.674.663</b>

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

### d) Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, alineadas con los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas.

En este sentido, la Sociedad a través del Consejo de Administración lleva a cabo la toma de decisiones en materia medioambientales, de sostenibilidad y cambio climático.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y compras sostenibles.

### e) Riesgo de continuidad

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad presenta unas pérdidas de 1.364.657 euros, al igual que incurría en pérdidas en los ejercicios 2022 y 2021. Asimismo, a 31 de diciembre de 2023, el fondo de maniobra resulta negativo en 34.944.399 euros como consecuencia, fundamentalmente, de la clasificación en el pasivo corriente de la totalidad de la deuda financiera, dado que a la Sociedad con fecha 14 de marzo de 2024 se le ha denegado el waiver correspondiente por parte de la entidad financiera Caixabank, S.A. relacionado con el cumplimiento de la obligación de mantenimiento de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda el cual a la fecha no cumple.

Conforme a la previsión de tesorería realizada, la Sociedad generará flujos de caja con sus operaciones en cuantía suficiente para atender sus obligaciones de pago corrientes y, en particular, sus obligaciones derivadas del mencionado contrato de crédito, si bien, en caso necesario, se evaluará la búsqueda de vías de financiación alternativas que garanticen la continuidad de las operaciones, motivo por el cual los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

### f) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). 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 que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el desarrollo del Régimen SOCIMI 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 de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2023 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, 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.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas 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.

### 9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2023 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido, aunque casi la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28,15	63,40
Ratio de operaciones pagadas	28,45	65,55
Ratio de operaciones pendientes de pago	25,18	33,04
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.975.084	3.541.815
Total pagos pendientes	296.697	250.871

Detectado que el ratio de operaciones pagadas ha sido superior al establecido por Ley, superando los 60 días, el consejo de Administración de la Sociedad está tomando las medidas adecuadas para volver a un ratio de operaciones pagadas inferior a los 60 días.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2023
Volumen monetario (miles de euros)	2.699,36
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	90,73%
Número de facturas	640
Porcentaje sobre el total de facturas	92,62%

### 10. Personal

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

	31 de diciembre de 2023	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

	31 de diciembre de 2022	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

Durante el ejercicio 2023 y 2022, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

### 11. Hechos posteriores al cierre

La Sociedad ha solicitado con fecha posterior al cierre del ejercicio, el 12 de febrero de 2024, el waiver para la dispensa del cumplimiento del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) requerido en el contrato de deuda. Con fecha 14 de marzo de 2024, la Sociedad ha recibido comunicación por parte de la entidad bancaria Caixabank, S.A. en la cual se le deniega el waiver solicitado de dispensa del cumplimiento y de ahí la reclasificación de la totalidad de la totalidad de la deuda a corto plazo.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales no se han producidos hechos posteriores adicionales a los comentados.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**

## **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 22 de marzo de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito habiendo sido visadas todas las páginas por los Administradores a efectos de identificación.

**FIRMANTES**

**FIRMA**



---

D. Rafael Canales Abaitua  
Consejero



---

D. Ignacio Montero Ezpondaburu  
Consejero



---

D. José Fernando Cuevas Porres  
Consejero