

lante Investments Socimi, S.A., y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

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

Al accionista único de lante Investments Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de lante Investments Socimi, S.A., (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), 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, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento y Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Tal como se detalla en la nota 8 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene registrado bajo el epígrafe Inversiones Inmobiliarias activos por importe de 437.346 miles de euros, de los que un importe de 29.129 miles de euros son importes satisfechos por contratos llave en mano en curso al cierre del ejercicio.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, las Inversiones Inmobiliarias se valorarán por su coste en el momento de su adquisición, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Asimismo, en aquellos inmovilizados que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los costes que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento o que mejoren la vida útil de las inversiones inmobiliarias. Posteriormente, se valorarán al precio de adquisición minorado por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. Al menos al cierre del ejercicio, se deberá evaluar la existencia de indicios de deterioro y en su caso proceder a la estimación del importe recuperable, entendido este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, efectuando las correcciones valorativas necesarias, si proceden.

La relevancia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2023 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias y el riesgo de que alguna inversión inmobiliaria presente deterioro, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hace que hayamos considerado el registro y la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

En relación a este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Verificación de los costes activados por las diferentes sociedades del Grupo así como la verificación de la distribución entre suelo y vuelo realizada y el recálculo de su valor neto contable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.
- Hemos verificado que la dirección ha aplicado los requerimientos establecidos en el marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones de las vidas útiles.
- Verificación los criterios utilizados por el Grupo para determinar si es necesario o no registrar deterioro en las inversiones.
- Hemos obtenido y revisado los informes de valoración de las principales inversiones inmobiliarias realizados por expertos independientes, para corroborar la no existencia de deterioros. Hemos revisado el modelo de valoración y las principales hipótesis empleadas para determinar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto, mediante la obtención de una confirmación de su independencia y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo

exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenida en la realización de la auditoría de las citadas cuentas así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

25 de junio de 2024



IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 e Informe de Gestión Consolidado.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
BALANCE CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Datos expresados en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		445.699.245	417.840.176
Inmovilizado intangible	6	563.468	464.846
Inmovilizado material	7	195.824	205.991
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		195.824	205.991
Inversiones inmobiliarias	8	437.346.039	401.378.829
Terrenos		212.803.723	197.903.368
Construcciones		195.413.814	177.388.335
Inversiones inmobiliarias en curso		29.128.502	26.087.126
Inversiones financieras a largo plazo	10	7.480.584	15.652.380
Créditos a terceros		950.694	634.384
Derivados		5.241.074	14.175.609
Otros activos financieros		1.288.816	842.387
Fondo de comercio de sociedades consolidadas	5	113.330	138.130
ACTIVO CORRIENTE		8.239.071	8.303.299
Existencias		50.529	290.222
Anticipos a proveedores		50.529	290.222
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	3.136.185	2.935.364
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	741.932	298.945
Clientes empresas del grupo y asociadas	10 y 20	11.616	45.936
Otros deudores	10	7.626	917
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	2.375.011	2.589.566
Inversiones financieras a corto plazo	10	542.174	6.846
Créditos a empresas	20	536.779	-
Otros activos financieros		5.395	6.846
Periodificaciones a corto plazo		1.277.021	1.058.793
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	3.233.162	4.012.074
Tesorería		3.233.162	4.012.074
TOTAL ACTIVO		453.938.316	426.143.475



Handwritten characters in blue ink, possibly initials or a signature.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO		(33.434.115)	(11.254.555)
Fondos propios		(38.690.245)	(25.970.150)
Capital	14.1	10.220.818	9.569.727
Prima de emisión	14.1	12.010.881	10.513.372
Reservas	14.3	(52.890.923)	(34.566.369)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(14.913.564)	(8.471.790)
Reservas en sociedades consolidadas		(37.977.359)	(26.094.579)
Otras aportaciones de socios	14.2	6.757.353	6.757.353
Resultados del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		(14.788.374)	(18.244.233)
Pérdidas y ganancias consolidadas		(14.752.731)	(18.229.889)
Pérdidas y ganancias socios externos		35.643	14.344
Ajustes por cambios de valor		4.680.501	14.175.609
Operaciones de cobertura		4.680.501	14.175.609
Socios externos	14.5	575.629	539.986
PASIVO NO CORRIENTE		463.670.689	418.541.029
Deudas a largo plazo	15	319.513.637	290.275.377
Deuda con entidades de crédito		317.021.683	288.756.474
Derivados		560.573	-
Otros pasivos financieros		1.931.381	1.518.903
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15 y 20	144.157.052	128.265.652
Otras deudas		144.157.052	128.265.652
PASIVO CORRIENTE		23.701.742	18.857.001
Deudas a corto plazo	15	933.374	3.681.634
Deudas con entidades de crédito		156.050	475.464
Otros pasivos financieros		777.324	3.206.170
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15 y 20	20.936.813	13.557.178
Otras deudas		20.936.813	13.557.178
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	1.831.555	1.618.189
Pasivos por impuesto corriente	17	9.909	-
Acreedores varios	15	916.647	871.504
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	15	249.969	343.411
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	306.674	272.871
Anticipos de clientes	15	348.356	130.403
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		453.938.316	426.143.475



IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Datos expresados en euros)

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	19.848.482	12.344.791
Prestaciones de servicios		19.848.482	12.344.791
Otros ingresos de explotación	18.2	1.317.587	1.378.441
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.317.587	1.378.441
Gastos de personal	18.3	(4.132.648)	(2.827.446)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.472.673)	(2.496.087)
Cargas sociales		(659.975)	(331.359)
Otros gastos de explotación	18.4	(8.912.064)	(11.213.964)
Servicios exteriores		(7.605.995)	(10.520.793)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(315.822)	(133.581)
Tributos		(990.247)	(559.590)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	18.5	(5.024.578)	(3.494.847)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	667.167	518.070
Deterioros y pérdidas		763.335	518.070
Resultados por enajenaciones y otros		(96.168)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.763.946	(3.294.955)
Ingresos financieros		27.487	21.115
Otros ingresos financieros	19.2	27.487	21.115
Gastos financieros		(19.733.558)	(18.263.495)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	19.1 y 20	(7.292.272)	(6.482.676)
Por deudas con terceros	15 y 19.1	(12.441.286)	(11.780.819)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	1.945.930
Cartera de negociación y otros		-	1.945.930
Diferencias de cambio		(255)	(22)
Otros ingresos y gastos de carácter financiero	8	1.230.910	1.390.200
Incorporación al activo de gastos financieros		1.230.910	1.390.200
RESULTADO FINANCIERO		(18.475.416)	(14.906.272)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(14.711.470)	(18.201.227)
Impuesto sobre beneficios	17	(41.261)	(28.662)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(14.752.731)	(18.229.889)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(14.752.731)	(18.229.889)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(14.788.374)	(18.244.233)
Resultado atribuido a socios externos		35.643	14.344

I P

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Datos expresados en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	2023	2022
Resultado consolidado del ejercicio	(14.752.731)	(18.229.889)
Por coberturas de flujos de efectivos	(9.495.108)	11.972.937
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	(9.495.108)	11.972.937
Por coberturas de flujo de efectivos	-	1.945.930
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	1.945.930
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	(24.247.839)	(4.311.022)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Capital	Prima de emisión	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Socios externos	Operaciones de cobertura	TOTAL
SALDO, INICIO DEL AÑO 2022	6.187.234	2.733.638	(5.658.517)	6.757.353	(17.110.036)	(11.896.675)	525.642	256.742	(18.204.609)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(18.244.233)	14.344	13.918.867	(4.311.022)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	98.849	-	-	-	98.849
Otras operaciones con socios o propietarios	3.382.493	7.779.734	-	-	-	-	-	-	11.162.227
Distribución del resultado	-	-	(2.813.273)	-	(9.083.402)	11.396.675	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	9.569.727	10.513.372	(8.471.790)	6.757.353	(26.094.579)	(18.244.233)	539.986	14.175.609	(11.254.555)
SALDO, INICIO DEL AÑO 2023	9.569.727	10.513.372	(8.471.790)	6.757.353	(26.094.579)	(18.244.233)	539.986	14.175.609	(11.254.555)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(14.788.374)	35.643	(9.495.108)	(24.247.839)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	(80.321)	-	-	-	(80.321)
Otras operaciones con socios o propietarios	651.091	1.497.509	-	-	-	-	-	-	2.148.600
Distribución del resultado	-	-	(6.441.774)	-	(11.802.459)	18.244.233	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	10.220.818	12.010.881	(14.913.564)	6.757.353	(37.977.359)	(14.788.374)	575.629	4.680.501	(33.434.115)

A P

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Datos expresados en euros)

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(7.724.118)	(17.050.941)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(14.711.470)	(18.201.227)
Ajustes del resultado:		22.835.572	19.767.848
Amortización del inmovilizado	18.4	5.024.578	3.494.847
Correcciones valorativas por deterioro	8	(447.513)	(384.489)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	8	96.168	-
Ingresos financieros	19	(1.258.397)	(1.411.315)
Gastos financieros	19	19.733.558	18.263.495
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	134.170
Otros ingresos y gastos		(312.822)	(328.860)
Cambios en el capital corriente:		(3.047.114)	1.572.745
Deudores y otras cuentas a cobrar		(506.412)	(1.653.679)
Otros activos corrientes		(440.734)	(115.662)
Acreedores y otras cuentas a pagar		422.468	91.550
Otros pasivos corrientes		(2.488.485)	1.584.886
Otros activos y pasivos no corrientes		(33.951)	1.665.650
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(12.801.106)	(20.190.307)
Pagos de intereses		(12.760.700)	(20.145.109)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(40.406)	(45.198)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(39.447.366)	(169.570.902)
Pagos por inversiones:		(39.447.366)	(169.570.902)
Inmovilizado intangible	6	(324.292)	(526.705)
Inmovilizado material	7	(29.118)	(70.660)
Inversiones inmobiliarias	8	(38.803.956)	(168.973.537)
Otros activos financieros		(290.000)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		46.392.572	188.345.255
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		2.148.600	11.162.227
Emisión de instrumentos de patrimonio	14	2.148.600	11.162.227
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		44.243.972	177.183.028
Deudas con entidades de crédito	15	28.461.916	288.756.474
Deudas con empresas del grupo y asociadas	20	15.978.763	52.100.772
Deudas con entidades de crédito	15	-	(125.586.417)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	20	(196.707)	(38.087.801)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(778.912)	1.723.412
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.012.074	2.288.662
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.233.162	4.012.074


7 D

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

1. Actividades e información general

1.1. Sociedad Dominante

La Sociedad IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. (hasta el 27 de marzo de 2019 denominada Iante Investments, S.A.U.), en adelante la Sociedad o Sociedad Dominante, española, de duración indefinida, se encuentra domiciliada Calle Serrano 57, Planta 2ª. 28006 Madrid, con CIF A87870929, constituida mediante escritura pública otorgada ante notario D. Fernando Fernández Medina en Madrid el 6 de julio de 2017, número 1.911 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 36.179, folio 161, sección 8ª, hoja M -650168, inscripción 1ª y desarrolla sus actividades en Madrid y actúa como sociedad de cartera.

La Sociedad está controlada por AEREF V IBERIAN RESIDENTIAL HOLDINGS, S.à.r.l. cuya sociedad dominante es AEREF V Master, S.à.r.l. El domicilio social de AEREF V IBERIAN RESIDENTIAL HOLDINGS, S.à.r.l. y de AEREF V Master S.à.r.l. está en 14-16 Avenue Pasteur L-2310, Luxemburgo.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menor del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al acogerse a este régimen especial con efectos desde del 1 de enero de 2018.

Las cuentas anuales consolidadas de Iante Investments SOCIMI, S.A., y sociedades dependientes del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante con fecha 31 de marzo de 2023 y fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 30 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. Al 31 de diciembre de 2023, Iante Investments SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Iante Investments SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el "Grupo") formado por 16 sociedades.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la Sociedad dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en las Notas 1.2 y 2.

1.2. Sociedades dependientes

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o puede ostentar, directa o indirectamente, el control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el art. 2 de las NOFCAC, que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una Sociedad Dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad Dominante ha notificado a todas estas sociedades que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital.

Todas las sociedades dependientes mencionadas, al igual que la dominante, cierran su ejercicio el 31 de diciembre y están incluidas en la consolidación.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

El detalle de sociedades dependientes del Grupo a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Nombre y domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación directa	Fecha de incorporación en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
	Importe (Euros)	% Nominal				
Muflina Investments, SOCIMI, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	18.870.868	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	28/05/2018	Integración Global	Inmobiliaria
Pinarcam Vivienda Joven Socimi S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	2.061.446	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	20/12/2018	Integración Global	Inmobiliaria
Avalon Properties, S.L. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	1.784.308	55,10%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	27/07/2018	Integración Global	Corporativo
Dalandia Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	8.609.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	15/02/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U., (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	5.403.142	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	21/02/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	15.408.303	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	14/06/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Nuciva Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	13.043.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	15/11/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Zonko Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	3.716.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	08/03/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Jurisa Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	7.701.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	10/07/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Aracalis Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	555.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	22/12/2021	Integración Global	Inmobiliaria
Compañía de Financiación, Explotación e Inversión, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	19.825.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	07/02/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Salford Corporate Services, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	513.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	13/04/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Arna Corporate Services, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	314.278	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	01/06/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Elba Ventures & Investments, S.L.U. Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid.	13.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	08/11/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Fontana Ventures & Investments, S.L.U. Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid.	13.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	29/11/2022	Integración Global	Corporativo

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

El detalle de sociedades dependientes del Grupo a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Nombre y domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación directa	Fecha de incorporación en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
	Importe (Euros)	% Nominal				
Muflina Investments, SOCIMI, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	18.570.868	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	28/05/2018	Integración Global	Inmobiliaria
Pinarcam Vivienda Joven Socimi S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	2.061.446	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	20/12/2018	Integración Global	Inmobiliaria
Avalon Properties, S.L. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	1.784.308	55,10%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	27/07/2018	Integración Global	Corporativo
Dalandia Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	8.609.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	15/02/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U., (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	5.253.142	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	21/02/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	15.408.303	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	14/06/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Nuciva Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	12.593.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	15/11/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Zonko Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	716.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	08/03/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Junsa Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	7.701.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	10/07/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Aracalis Investments, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	3.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	22/12/2021	Integración Global	Inmobiliaria
Compañía de Financiación, Explotación e Inversión, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	19.825.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	07/02/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Salford Corporate Services, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	3.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	13/04/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Arua Corporate Services, S.L.U. (*) Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	314.278	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	01/06/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Elba Ventures & Investments, S.L.U. Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid.	3.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	08/11/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Fontana Ventures & Investments, S.L.U. Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid.	3.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	29/11/2022	Integración Global	Corporativo

(*) Auditada por Grant Thornton, S.L.P.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

1.3. Régimen SOCIMI

La sociedad dominante y las sociedades Muflina Investements SOCIMI, S.L.U, Pinarcam Vivienda Joven SOCIMI, S.L.U., Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U, Jurisa Investments, S.L.U., Arua Corporate Services, S.L.U., Compañía de Financiación, Explotación e Inversión, S.L.U. y Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U., se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

- a) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- c) Los bienes inmuebles que integran el activo de las sociedades del Grupo 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.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de las sociedades del Grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo 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 dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por las sociedades del Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, las sociedades del Grupo pasarían a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

Las sociedades del Grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 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.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, 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.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 efectivo 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.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

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 rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y 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.

Las cuentas anuales de cada una de las sociedades integrantes del Grupo recogen, en el caso de estar sujetas, las obligaciones de información previstas en la Ley 11/2009.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas, compuestas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada compuesta por las notas 1 a 27, se han preparado a partir de los registros contables.

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, el RD 1159/2010, de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre y la Adaptación sectorial para empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros.

Las cuentas anuales consolidadas formuladas por los administradores de la sociedad dominante serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2. Principios contables

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4.5)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.5)
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.9).
- La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes que se hayan acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes están sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto de Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio de los Administradores dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2023 y 2022, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 4.10). El resto de las sociedades dependientes no acogidas al régimen descrito anteriormente analizarán las previsiones de ganancias fiscales futuras que hacen probable la aplicación de activos por impuesto diferido (nota 4.10).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujo de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria consolidada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.5. Agrupación de partidas

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

2.6. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

2.7. Principio de empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2023, el Grupo presenta pérdidas que han deteriorado la situación financiera, asimismo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 15,5 millones de euros (10,6 millones en 2022), incluyéndose dentro del Pasivo corriente deudas con empresas del grupo por importe de 20,9 millones de euros (13,6 millones en el ejercicio 2022).

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que dicha situación es razonable en un Grupo que se encuentra en una fase de lanzamiento de su actividad, sin que la operativa de la cartera haya alcanzado su madurez. Del mismo modo, se han completado distintas transacciones con posterioridad al cierre del ejercicio con el objeto de reforzar la situación financiera del Grupo, contando con disponibilidades de financiación tanto de fuentes externas como de grupo que permiten cubrir las necesidades de tesorería a medio plazo (nota 26).

Adicionalmente a ello, de acuerdo con lo indicado en la nota 8, los activos inmobiliarios propiedad del Grupo presentan plusvalías latentes significativas que no son objeto de reflejo contable siguiendo las normas de registro y valoración aplicables.

Esta situación, sumada al apoyo financiero expreso prestado por la matriz última, permitirá normalizar a corto plazo la situación financiera, por lo que las cuentas anuales consolidadas se han presentado en base al principio de empresa en funcionamiento, que presupone la realización de activos y liquidación de pasivos en el curso normal de las operaciones.

2.8. Cambios en el perímetro de la consolidación

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación. Las incorporaciones al perímetro de consolidación en 2022 fueron las siguientes:

Nombre y domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de incorporación en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
	Importe (Euros)	% Nominal				
Compañía de Financiación, Explotación e Inversión, S.L.U. Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	19.825.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	07/02/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Salford Corporate Services, S.L.U. Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	3.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	13/04/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Arua Corporate Services, S.L.U. Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	314.278	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	01/06/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Elba Ventures & Investments, S.L.U. Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	3.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	08/11/2022	Integración Global	Inmobiliaria
Fontana Ventures & Investments, S.L.U. Calle Serrano 57, 2ª planta, Madrid	3.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	29/11/2022	Integración Global	Corporativo

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

3. Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante que el Consejo de Administración va a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	Euros
	2023	2022
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	(3.462.670)	(6.442.582)
<u>Aplicación</u>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.462.670)	(6.442.582)

Con fecha 30 de junio de 2023 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022 por importe de 6.442.582 euros de pérdidas con cargo a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

4.1. Dependientes

Adquisición de control

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa en el mismo.

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

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

Método de consolidación

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

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

Homogeneización temporal.

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad que consolida. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

Agregación.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

Eliminación inversión-patrimonio neto.

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza.

Según se define en el artículo 38 del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, si se consolidan sociedades que no constituyen un negocio, los elementos patrimoniales de una sociedad dependiente se reflejarán en las cuentas anuales consolidadas conforme a las reglas establecidas en el Plan General de Contabilidad para la adquisición de cada uno de ellos, tanto en la fecha de incorporación al grupo como en ejercicios posteriores, hasta su enajenación o disposición por otra vía.

En este caso, el valor contable de la participación se distribuirá en función del valor razonable relativo de los diferentes activos identificables adquiridos, y pasivos asumidos, sin que proceda el reconocimiento de fondo de comercio de consolidación o diferencia negativa de consolidación.

Socios externos.

La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos". La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores.

Eliminaciones de partidas intragrupo.

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

4.2. Fondo de comercio de consolidación

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el fondo de comercio de consolidación corresponde a las diferencias positivas surgidas entre el valor contable de la participación y el valor atribuido a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos de las sociedades adquiridas.

El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre la que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios y, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se registra con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El fondo de comercio se amortiza de forma lineal en diez años. La vida útil se determinará de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le haya asignado el fondo de comercio.

4.3. Inmovilizado intangible

Los activos incluidos en el inmovilizado intangible figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado intangible se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas. En particular se aplican los siguientes criterios:

Aplicaciones informáticas

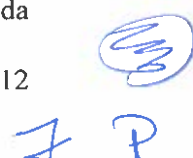
Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su precio de adquisición o coste de elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 3 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

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

4.4. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última aprobada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.



IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

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

La amortización de los elementos del inmovilizado material se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

Coficiente de amortización	%
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

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

4.5. Inversiones inmobiliarias.

Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que 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.

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

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 de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro se califican como inmovilizado en curso.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen más adelante.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores contables, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual
Construcciones	2%
Mobiliario	10%
Instalaciones técnicas	10%

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, atendiendo a su naturaleza.

Los contratos llave en mano son aquellos en los que la transmisión del control (y de sus riesgos y beneficios) se produce con la entrega del bien. Los importes a cuenta iniciales entregados, se registran como anticipos y figuran en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, como en curso.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Se produce una pérdida por deterioro del valor de una inversión inmobiliaria cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.6. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los cobros mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio a medida que éstos se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Adicionalmente, la Sociedad en el momento inicial da de baja el activo arrendado reconociendo el resultado correspondiente por la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable del mismo.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, la Sociedad registra un activo en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y un pasivo por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra. No se incluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con los mismos criterios que los aplicados al conjunto de los activos materiales (o intangibles), atendiendo a su naturaleza.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado 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.

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

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

4.7. Instrumentos financieros

El Grupo, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que el Grupo se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

4.7.1. Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección del Grupo y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

4.7.1.1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Como criterio general, la Sociedad clasifica sus activos financieros como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que los mismos tengan que ser clasificados en alguna otra categoría de las indicadas posteriormente para los mismos por el marco normativo de información financiera aplicable.

En particular, los activos financieros mantenidos para negociar, son clasificados dentro de esta categoría. El Grupo considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- Se origine o se adquiera con el propósito de que sea vendido en el corto plazo
- Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre y cuando no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido objeto de designación como instrumento de cobertura.

En todo caso, el Grupo, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica dentro de esta categoría todo activo financiero que haya designado como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que con ello elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en el caso de clasificarlo en otra de las categorías.

Se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el Grupo registra los activos incluidos en esta categoría a valor razonable, registrando los cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.7.1.2. Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

4.7.1.3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

En esta categoría se incluyen, activos financieros que, conforme a sus cláusulas contractuales, en fechas especificadas, se generan flujos de efectivo que corresponden únicamente a cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar, ni proceda clasificarlo en la categoría de “activos financieros a coste amortizado”.

También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como “Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias”.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles (incluidos los derechos preferentes de suscripción y similares, que en su caso haya tenido que pagar o se haya comprometido a pagar la Sociedad para adquirir el control del activo).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos activos se valoran por su valor razonable, sin tener en cuenta los costes de transacción en los que pudiera incurrir la Sociedad en el caso de que se produjera su enajenación. Los cambios en el valor razonable que se producen en el activo financiero, se registran como un ingreso o un gasto directamente imputado al patrimonio neto, hasta que el mismo cause baja o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en el patrimonio neto, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los ingresos financieros (calculados por el método del tipo de interés efectivo) procedentes de los intereses que devenga el instrumento financiero se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, los dividendos que genere el activo financiero son registrados como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, si de manera indudable está repartiendo resultados que ha generado este desde que la Sociedad tomó el control del mismo. En caso contrario, se registran como menor valor del coste del activo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros clasificados en esta categoría, con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que han ocurrido desde su reconocimiento inicial, y que han ocasionado:

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la no recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, la Sociedad presume que el activo ha sufrido un deterioro cuando:
 - Se ha producido una caída de su valor continuada durante un año y medio o;
 - De un cuarenta por ciento en su valor de cotización,

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de reconocer una pérdida por deterioro de valor con anterioridad a que se produzca alguno de estas dos circunstancias.

No obstante, las correcciones valorativas procedentes y los resultados que proceden de las diferencias de cambios en activos financieros denominados en una moneda funcional distinta a la de la Sociedad, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen por la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro reconocida con anterioridad en la cuenta de pérdidas y ganancias, y el valor razonable, en el momento en el que se efectúa la valoración.

Las pérdidas por deterioro acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por la disminución de su valor razonable, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que exista evidencia objetiva del deterioro. Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, salvo que, el incremento del valor razonable correspondiese a un instrumento de patrimonio, en cuyo caso, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

4.7.1.4. Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Reclasificación de activos financieros

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

A estos efectos, no son reclasificaciones los cambios derivados de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un elemento que anteriormente era un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero haya dejado de cumplir los requisitos para ser considerado como tal.
- b) Cuando un elemento pase a ser un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.



7 P

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

4.7.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

4.7.2.1. Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, el Grupo clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

4.7.2.2 Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Pasivos que se mantienen para negociar.
- b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:
 - Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

4.7.2.3 Pasivos financieros híbridos no segregables incluidos opcionalmente y de forma irrevocable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, siendo éste el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros comprendidos en esta categoría se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

4.7.2.4 Baja de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. El Grupo también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

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

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, el Grupo en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

4.7.2.5 Coberturas contables

El grupo utiliza derivados financieros como parte de su estrategia para disminuir su exposición al riesgo de tipos de interés. Las operaciones de cobertura realizadas por el grupo se califican como coberturas de flujos de efectivo y cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo futuros atribuida a:

- Riesgo de tipos de interés, mediante la contratación de permutas financieras que permitan transformar parte de los costes financieros del grupo referenciados a tipo variable en tipo fijo.

El Grupo conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, ha optado por seguir aplicando los criterios establecidos por la redacción anterior de la norma de registro y valoración novena de instrumentos financieros en materia de contabilidad de coberturas. El Grupo siguiendo lo establecido en la mencionada norma, ha aplicado dichos criterios a todas sus relaciones de cobertura.

El Grupo utiliza los siguientes tipos de cobertura, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

Al comienzo de la relación de cobertura, el grupo realiza la designación formal de dicha relación entre instrumento de cobertura y partida cubierta, documentando la misma. Ello supone, la formalización del objetivo que marca el Grupo para dicha relación de cobertura y cómo encaja dicho objetivo dentro la estrategia global de gestión del riesgo. Adicionalmente, el Grupo incluye dentro de dicha documentación formal, la identificación del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, el riesgo cubierto y cómo va a medir la eficacia de dicha relación de cobertura.

El grupo registra dichas relaciones de cobertura como tal, sólo cuando:

- Existe una relación económica entre partida cubierta e instrumento de cobertura
- El riesgo de crédito no tenga un efecto dominante sobre los cambios en el valor resultante de esa relación económica
- La ratio de cobertura de la relación de cobertura, entendida como la cantidad de partida cubierta entre la cantidad de elemento de cobertura, es la misma que la ratio de cobertura que se emplea a efectos de gestión. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

El grupo evalúa el cumplimiento de dichos requisitos en la relación de cobertura, al comienzo de la misma y posteriormente de forma prospectiva, al menos al cierre del ejercicio o cuando se produzcan cambios relevantes en esta que puedan afectar a su eficacia.

El grupo realiza una evaluación cualitativa de la eficacia realizando una prueba de elementos críticos, para comprobar las posibles causas de la ineficacia de la cobertura, si es que las hubiere. Cuando del resultado de dicha prueba, se arroja que existen posibles causas de ineficacia en la cobertura, esta utiliza un derivado hipotético con condiciones coincidentes a las de la partida cubierta para evaluar desde el punto de vista cuantitativa la ineficacia de la relación de cobertura.

Para realizar dicho test cuantitativo, el Grupo tiene presente el valor temporal del dinero.

El grupo únicamente designa como partidas cubiertas a las transacciones previstas altamente probables.

El grupo únicamente designa como instrumentos de cobertura a Instrumentos financieros derivados.

Si con fecha posterior, a su designación como relación de cobertura, esta deja de cumplir los requisitos indicados anteriormente, o deja de ser eficaz, esta ajusta la relación de cobertura, incrementando o disminuyendo el nocional del instrumento de cobertura o incrementando o disminuyendo el nominal de la partida cubierta, para que esta siga siendo eficaz de forma prospectiva (reequilibrio). Una vez realizado, el reequilibrio, el Grupo registra como ineficaz, la parte que queda fuera de la relación de cobertura, una vez redefinida esta, registrando el correspondiente impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La parte del instrumento de cobertura y de la partida cubierta que permanecen en la relación de cobertura, se registran como tal.

El grupo interrumpe la relación de cobertura de forma prospectiva sólo cuando esta deja de cumplir los requisitos o es ineficaz incluso después de realizar el reequilibrio correspondiente. En este caso, el Grupo registra la ineficacia en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En el caso de las coberturas de los flujos de efectivo, el importe acumulado en ingresos y gastos reconocidos no se reconoce en resultados hasta que la transacción prevista tenga lugar. No obstante lo anterior, los importes acumulados en ingresos y gastos reconocidos se reclasifican como ingresos o gastos financieros en el momento en el que el Grupo no espera que la transacción prevista vaya a producirse.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

4.8. Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio. Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

4.9. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

La conversión en moneda funcional de las transacciones expresados en moneda extranjera se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

En el caso particular de los activos financieros de carácter monetario clasificados como disponibles para la venta, la determinación de las diferencias de cambio producidas por la variación del tipo de cambio entre la fecha de la transacción y la fecha del cierre del ejercicio se realiza como si dichos activos se valorasen al coste amortizado en la moneda extranjera, de forma que las diferencias de cambio serán las resultantes de las variaciones en dicho coste amortizado como consecuencia de las variaciones en los tipos de cambio, independientemente de su valor razonable

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.10. Impuesto sobre beneficios

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del 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 el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles. Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido 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 negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

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 rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y 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.

4.11. Provisiones y contingencias

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

4.11.1. Provisiones

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

4.11.2. Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

4.12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor.

El Grupo presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere seis meses.

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable.

Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

4.14. Ingresos y gastos

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

Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos provienen principalmente del arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

Los ingresos por arrendamientos se reconocen atendiendo al criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

4.15. Información segmentada

El Grupo procede a presentar información segmentada en función de las principales actividades realizadas por el Grupo y cuyos ingresos y costes son objeto de evaluación, revisión y discusión de forma separada por sus Órganos de Gobierno. La información segmentada se presenta en la nota 22 de la presente memoria consolidada.

4.16. Estado de flujos de efectivo consolidado

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

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios del grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Fondo de comercio de consolidación

El detalle del fondo de comercio en sociedades consolidadas desglosado por sociedad es el siguiente:

<u>Sociedad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avalon Properties, S.L.	247.997	247.997
	<u>247.997</u>	<u>247.997</u>
Amortización inicial	(109.867)	(85.067)
Altas	(24.800)	(24.800)
Amortización final	<u>(134.667)</u>	<u>(109.867)</u>
Valor neto contable	<u>113.330</u>	<u>138.130</u>

El fondo de comercio de la sociedad dependiente Avalon Properties, S.L surgió en el ejercicio 2018 como consecuencia de que la participación en dicha sociedad fue adquirida en el ejercicio 2018.

Al cierre de cada ejercicio se procede a analizar el posible deterioro de dicho fondo de comercio. El Grupo estima que el fondo de comercio no ha sufrido deterioro durante el ejercicio 2023 ni el ejercicio 2022.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

6. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2023 y 2022, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

2023

	01/01/2023	Altas	Bajas	31/12/2023
<u>Coste</u>				
Patentes, licencias, marcas y similares	2.040	-	-	2.040
Aplicaciones informáticas	526.705	324.292	-	850.997
	528.745	324.292	-	853.037
<u>Amortización acumulada</u>				
Patentes, licencias, marcas y similares	(839)	(205)	-	(1.044)
Aplicaciones informáticas	(63.060)	(225.465)	-	(288.525)
	(63.899)	(225.670)	-	(289.569)
Valor Neto Contable	464.846	98.622	-	563.468

2022

	01/01/2022	Altas	Bajas	31/12/2022
<u>Coste</u>				
Patentes, licencias, marcas y similares	2.040	-	-	2.040
Aplicaciones informáticas	-	526.705	-	526.705
	2.040	526.705	-	528.745
<u>Amortización acumulada</u>				
Patentes, licencias, marcas y similares	(635)	(204)	-	(839)
Aplicaciones informáticas	-	(63.060)	-	(63.060)
	(635)	(63.264)	-	(63.899)
Valor Neto Contable	1.405	463.441	-	464.846

Las altas de inmovilizado intangible de los ejercicios 2023 y 2022 se corresponden con la implementación de nuevas aplicaciones informáticas de gestión de relación con clientes ("CRM") y financiera ("ERP").

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

7. Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2023 y 2022, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

2023

	01/01/2023	Altas	Bajas	31/12/2023
<u>Coste</u>				
Otras instalaciones	91.532	-	-	91.532
Mobiliario	92.161	-	-	92.161
Equipos proceso información	92.865	29.118	-	121.983
	276.558	29.118	-	305.676
<u>Amortización acumulada</u>				
Otras instalaciones	(12.986)	(9.038)	-	(22.024)
Mobiliario	(20.753)	(9.217)	-	(29.970)
Equipos proceso información	(36.828)	(21.030)	-	(57.858)
	(70.567)	(39.285)	-	(109.852)
Valor Neto Contable	205.991	(10.167)	-	195.824

2022

	01/01/2022	Altas	Bajas	31/12/2022
<u>Coste</u>				
Otras instalaciones	91.532	-	-	91.532
Mobiliario	67.422	24.739	-	92.161
Equipos proceso información	46.944	45.921	-	92.865
	205.898	70.660	-	276.558
<u>Amortización acumulada</u>				
Otras instalaciones	(3.693)	(9.293)	-	(12.986)
Mobiliario	(12.921)	(7.832)	-	(20.753)
Equipos proceso información	(20.967)	(15.861)	-	(36.828)
	(37.581)	(32.986)	-	(70.567)
Valor Neto Contable	168.317	37.674	-	205.991

El inmovilizado material del Grupo recoge principalmente mobiliario de oficina y equipos informáticos. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

8. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

2023

	01/01/2023	Cambios en el perímetro	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2023
<u>Coste</u>						
Terrenos	197.903.368	-	14.932.287	(31.932)	-	212.803.723
Construcciones	187.060.720	-	21.322.627	(68.921)	738.576	209.053.002
Inversiones inmobiliarias en curso	26.087.126	-	3.779.952	-	(738.576)	29.128.502
	411.051.214	-	40.034.866	(100.853)	-	450.985.227
<u>Amortización Acumulada</u>						
Construcciones	(8.909.050)	-	(4.734.823)	4.685	-	(13.639.188)
	(8.909.050)	-	(4.734.823)	4.685	-	(13.639.188)
<u>Deterioros</u>						
Construcciones	(763.335)	-	-	763.335	-	-
	(763.335)	-	-	763.335	-	-
Valor Neto Contable	401.378.829	-	35.300.043	667.167	-	437.346.039

2022

	01/01/2022	Cambios en el perímetro	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2022
<u>Coste</u>						
Terrenos	100.081.655	17.080.586	226.269	-	80.514.858	197.903.368
Construcciones	123.658.203	-	5.112.729	-	58.289.788	187.060.720
Inversiones inmobiliarias en curso	11.335.129	2.940.249	145.003.904	(1.659.921)	(131.532.235)	26.087.126
	235.074.987	20.020.835	150.342.902	(1.659.921)	7.272.411	411.051.214
<u>Amortización Acumulada</u>						
Construcciones	(5.535.253)	-	(3.373.797)	-	-	(8.909.050)
	(5.535.253)	-	(3.373.797)	-	-	(8.909.050)
<u>Deterioros</u>						
Construcciones	(1.281.405)	-	-	518.070	-	(763.335)
	(1.281.405)	-	-	518.070	-	(763.335)
Valor Neto Contable	228.258.329	20.020.835	146.969.105	(1.141.851)	7.272.411	401.378.829

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler de viviendas.

Las altas del ejercicio 2023 se corresponden con las adquisiciones de proyectos llave en mano en Torrejón de Ardoz y Tetuán (Madrid) y con la inversión realizada en proyectos de rehabilitación y acondicionamiento de las viviendas propiedad del Grupo. Asimismo, se ha procedido al traspaso de los saldos registrados previamente bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias en curso asociados a dichos proyectos llave en mano que han entrado en operación durante el ejercicio.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

Las bajas del ejercicio 2023 corresponden a la adjudicación de un inmueble entre los inquilinos de una sociedad dependiente en sorteo ante notario en abril de 2023 como parte de la campaña de comercialización del activo. Dicha baja ha resultado en un impacto negativo por importe de 96.168 euros registrado en el epígrafe “Resultados por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Asimismo, durante el ejercicio 2023 se incluye en el apartado de Bajas, la reversión de deterioros sobre el valor de las inversiones inmobiliarias registrados en ejercicios anteriores por importe de 763.335 euros como resultado de la valoración de la cartera inmobiliaria por un experto independiente.

Las altas del ejercicio 2022 se corresponden con las adquisiciones de proyectos llave en mano en Valdebebas y Butarque (ambos en la ciudad de Madrid), de un local comercial en calle San Carlos 6 (Madrid) y con la inversión realizada en proyectos de rehabilitación y acondicionamientos de las viviendas propiedad del Grupo.

Los traspasos del ejercicio 2022 se corresponden con la adjudicación definitiva de 18 viviendas y 19 plazas de garaje en Sanchinarro (Madrid) por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº31 de Madrid con fecha 13 de mayo de 2022 como parte del procedimiento de ejecución hipotecaria del crédito previamente registrado por el Grupo en Inversiones financieras a corto plazo.

Asimismo, en 2022 se incluye el traspaso de los importes previamente registrados en Inversiones inmobiliarias en curso asociadas a los proyectos llave en mano adquiridos durante el ejercicio.

Bajo Cambios en el perímetro en 2022 se incluye un edificio en proceso de rehabilitación situado en calle Conde de Romanones, 5 (Madrid) incorporado al grupo a través de la adquisición de la sociedad propietaria del mismo (Compañía de Financiación, Explotación e Inversión, S.L.).

Las bajas del ejercicio 2022 hacen referencia a la cancelación de un proyecto de adquisición de una cartera de inmuebles en la ciudad de Madrid, como resultado de la misma, se registraron los costes incurridos contra el epígrafe de servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con su naturaleza.

El importe de los gastos financieros activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 1.230.910 euros (1.390.200 euros en 2022), capitalizados en el ejercicio. Estos gastos correspondían a los intereses devengados por la deuda con entidades de crédito y partes vinculadas para financiar inmuebles que están en construcción o remodelación y que se espera que estén en condiciones de funcionamiento en un período de tiempo superior a un año.

El detalle de las inversiones inmobiliarias mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

- 1) **San Diego:** Inmueble situado en la calle Alfredo Castro Cambra, 2 (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 29 de junio de 2018.
- 2) **Ana de Austria:** Inmueble situado en Calle Ana de Austria 101-111 (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 31 de agosto de 2018.
- 3) **Aligustre:** Inmueble situado en Calle Aligustre, 43 (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 31 de octubre de 2018.
- 4) **Doctor Castelo:** Inmueble situado en Doctor Castelo, 22 (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 31 de agosto de 2018.
- 5) **Villaverde:** Inmueble situado en la Calle Vicente Carballal (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 20 de diciembre de 2018.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

- 6) **Arganda:** Situado en la avenida República de Argentina, 2 (Arganda del Rey). El inmueble se incorporó al perímetro como parte de la adquisición de la sociedad participada Pinarcam Vivienda Joven SOCIMI, S.L.U. el 20 de diciembre de 2018.
- 7) **San Carlos 6:** Inmueble y local situado en la Calle San Carlos, 6 (Madrid). El inmueble fue adquirido el 7 de febrero de 2019.
- 8) **Estrella Polar I:** Inmueble situado en la Calle Estrella Polar, 1 (Parla). El inmueble se incorporó al perímetro como parte de la adquisición de la sociedad participada Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U., el 21 de febrero de 2019.
- 9) **Estrella Polar II:** Inmueble situado en la Calle Estrella Polar, 2 (Parla). El inmueble ha sido adquirido el 21 de marzo de 2019.
- 10) **Maldonado 24:** Inmueble situado en la Calle Maldonado 24 (Madrid). El inmueble ha sido adquirido el 12 de abril de 2019.
- 11) **Santa Ana 8:** Inmueble situado en la Calle Santa Ana 8 (Madrid). El inmueble ha sido adquirido el 6 de mayo de 2019.
- 12) **Villalbilla:** Inmueble situado en Villalbilla en la provincia de Madrid. El inmueble ha sido adquirido el 5 de septiembre de 2019.
- 13) **Alcobendas:** Inmueble situado en la calle Francisco Largo Caballero, 20 de Alcobendas en la provincia de Madrid. El inmueble se incorporó al perímetro como parte de la adquisición de la sociedad participada Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U. el 14 de junio de 2019 y está sujeto a garantía hipotecaria con Sabadell.
- 14) **Balcón de Europa:** Inmueble situado en la Calle Lisboa, 7 de Arganda del Rey. El inmueble ha sido adquirido en dos fases, el 30 de diciembre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 respectivamente.
- 15) **Arganda 1:** situado en la calle San Sebastián, 29 de Arganda del Rey. El inmueble ha sido adjudicado el 10 de noviembre de 2021.
- 16) **Mirador de Aldovea:** situado en la Calle Valle del Cabriel, 8 de Torrejón de Ardoz. El inmueble ha sido adquirido el 31 de marzo de 2021.
- 17) **Terrazas de Alcalá:** situado en la Calle México, 13 de Alcalá de Henares. El inmueble ha sido adquirido el 30 de agosto de 2021.
- 18) **Valdebebas:** situado en la Avenida José Antonio Corrales de Madrid. El inmueble ha sido adquirido el 7 de julio de 2022.
- 19) **Butarque:** situado en Calle de Villaverde a Perales del Río, 9, de Madrid. El inmueble ha sido adquirido el 8 de noviembre de 2022.
- 20) **Jardines de Tetuán:** situado entre las calles Esperanza Carrascosa, 34 y Alfalfa, 21 de Madrid. El inmueble ha sido adquirido el 20 de febrero de 2023.
- 21) **Torrejón Guadiana:** situado en la calle Río Guadiana 7 de Torrejón de Ardoz. El inmueble ha sido adquirido el 30 de marzo de 2023.

La totalidad de los activos se encuentran sujetos a garantía hipotecaria de la deuda descrita en la nota 15.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

El Grupo tiene a 31 de diciembre de 2023 firmados seis contratos llave en mano en Vallecas (Madrid) y Cañaveral (Madrid) con un precio de adquisición total previsto de 79,6 millones de euros (incluyendo anticipos ya entregados) que podrá ser ajustado en función de la superficie edificable, retrasos en la construcción o ahorros en los costes de construcción, registrados en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias en curso. Se prevé que dichas promociones finalicen y sean entregadas en los ejercicios 2024 y 2025.

En el ejercicio 2022 la sociedad tenía ocho contratos llave en mano en Torrejón de Ardoz (Madrid), Tetuán (Madrid), Vallecas (Madrid) y Cañaveral (Madrid) con un precio de adquisición total previsto de 116 millones de euros (incluyendo anticipos ya entregados) que podrá ser ajustado en función de la superficie edificable, retrasos en la construcción o ahorros en los costes de construcción, registrados en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias en curso.

La cartera a 31 de diciembre de 2023 del Grupo dispone una superficie total de 210.350 m² (198.124 m² a 31 de diciembre de 2022), siendo la ocupación a 31 de diciembre de 2023 del 91% (95% en 2022).

De cara a la determinación del valor de mercado, los administradores de la Sociedad dominante han encargado a un experto independiente la valoración de los inmuebles de los que es titular el Grupo. Las valoraciones han sido realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standards en base a la edición del Red Book publicado en el año 2019.

La metodología utilizada por el valorador ha sido la de “Descuento de Flujo de Caja”. Se han valorado los dos tipos de activo que posee el Grupo (Inmuebles y Llave en mano).

Para estimar el valor de mercado de los inmuebles, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja teniendo en cuenta la proyección de los ingresos netos en un período de 10 años, realizando una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con la rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo. Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

En cuanto a la rentabilidad de salida se realizan proyecciones a 10 años. Para determinar el valor de cada inmueble en el año 10, se capitaliza la renta neta del último año en un rango de 3%-4,75% de rentabilidad, atendiendo a las ofertas actuales, a las últimas operaciones del entorno, a la localización, tipología, calidad, estado, y diferenciación de la competencia directa entre otros factores, así como el estado arrendaticio del inmueble o la duración media de los contratos. En ese momento, el inmueble se encontrará teóricamente alquilado a rentas de mercado.

Para los activos llave en mano, el valorador ha llevado a cabo un supuesto especial de valoración, dado que los activos llave en mano se corresponden a aproximaciones inmobiliarias residencias en curso de valoración, cuya entrega como producto terminado se producirá en fechas futuras, sin embargo, se ha valorado estos activos bajo el supuesto especial que se tratan de edificios terminados y a fecha de valoración se encuentran alquilados entre un 40% y 50%.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias calculado en función de las valoraciones realizadas asciende al 31 de diciembre de 2023 a un importe de 539.413.000 euros (481.478.000 euros en 2022) para los inmuebles y de 81.280.000 euros (122.523.000 euros en 2022) para los activos llave en mano.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

El valor razonable 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 como conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. Como resultado de dicha valoración, se ha puesto de manifiesto la necesidad de revertir correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias en 2023 por importe de 763.335 euros (se revertieron deterioros por importe de 518.070 euros en 2022).

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de las inversiones inmobiliarias. En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 y 2022 los administradores estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Con fecha 10 de febrero de 2020, se elevó a público un contrato privado por el cual se establecía la opción de compra del Grupo sobre 14 inmuebles sin haber desembolsado importe alguno a la fecha. El ejercicio de dicha opción se encontraba sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones que no se habían cumplido. Durante el ejercicio 2022 se traspasó dicha opción a otra sociedad propiedad de los accionistas principales que no forma parte del grupo Iante sin tener impacto contable alguno.

9. Arrendamientos Operativos

El Grupo actúa como arrendador de las inversiones inmobiliarias de las que es titular.

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas por los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas mínimas	
	2023	2022
Menos de un año	20.703.416	15.629.406
Entre uno y cinco años	73.623.401	58.146.009
Más de cinco años	27.560.502	21.758.097
	121.887.319	95.533.512

Los gastos del Grupo en su posición de arrendatario se corresponden con el alquiler de las oficinas de Avalon Properties, S.L.

En 2021 venció el contrato de alquiler de las anteriores oficinas corporativas en calle Ortega y Gasset 21, Madrid, procediendo a trasladar sus oficinas a calle Serrano 57, Madrid, mediante la firma de un nuevo contrato de arrendamiento con vencimiento el 31 de diciembre de 2025.

	Cuotas mínimas	
	2023	2022
Menos de un año	262.334	236.583
Entre uno y cinco años	262.334	473.166
Más de cinco años	-	-
	524.668	709.749

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

10. Activos financieros

El detalle por categorías de los activos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

2023

	Inversiones financieras a l/p	Inversiones financieras a c/p	
	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	2.239.510	1.303.348	3.542.858
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	5.241.074	-	5.241.074
	7.480.584	1.303.348	8.783.932

2022

	Inversiones financieras a l/p	Inversiones financieras a c/p	
	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	1.476.771	352.644	1.829.415
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	14.175.609	-	14.175.609
	15.652.380	352.644	16.005.024

El saldo registrado en activos financieros a coste amortizado a largo plazo a 31 de diciembre de 2023 incluye por importe de 1.210.754 euros (588.401 euros en 2022) las fianzas recibidas de los arrendatarios depositadas en el IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid). Asimismo, también se incluyen préstamos concedidos a uno de los socios de Avalon Properties, S.L. (Duron Properties, S.L.U) y los intereses asociados a éstos por un importe total de 950.694 euros (634.384 euros en 2022).

Asimismo, el Grupo registra en inversiones financieras a largo plazo un importe de 5.241.074 euros en 2023 (14.175.609 euros en 2022) correspondiente al valor razonable de un derivado de cobertura de tipo sobre el tipo de interés EURIBOR aplicable al préstamo descrito en la nota 15.

El Grupo procedió a cancelar durante el ejercicio 2022 el derivado de cobertura contratado durante el ejercicio 2021 con Société Générale a la vez que la financiación a la que se encontraba asociado. Como resultado de dicha cancelación, el Grupo registró un ingreso financiero por importe de 1.945.930 euros.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

El saldo registrado en activos financieros a coste amortizado a corto plazo incluye principalmente saldos pendientes de cobro de clientes asociados a los arrendamientos por importe de 741.932 euros (298.945 euros en 2022). Durante 2023 se ha registrado un gasto de deterioro de saldos a cobrar por importe de 315.822 euros (133.581 euros en 2022). Asimismo, dentro de dicho epígrafe se incluyen en 2023 saldos de liquidaciones pendientes de cobro de los derivados financieros por importe de 536.779 cobrados en enero de 2024.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Administradores estiman que el valor razonable de los activos financieros a corto plazo y su importe en libros no tienen diferencias significativas.

El detalle de los vencimientos de los saldos mantenidos es el siguiente:

2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Derivados	-	-	-	5.241.074	-	5.241.074
Créditos a empresas	536.779	-	-	-	950.694	1.487.473
Deudores y cuentas por cobrar	761.174	-	-	-	-	761.174
Otros activos financieros	5.395	-	-	-	1.288.816	1.294.211
	1.303.348	-	-	5.241.074	2.239.510	8.783.932

2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Derivados	-	-	-	-	14.175.609	14.175.609
Créditos a empresas	-	-	-	-	634.384	634.384
Deudores y cuentas por cobrar	345.798	-	-	-	-	345.798
Otros activos financieros	6.846	-	-	-	842.387	849.233
	352.644	-	-	-	15.652.380	16.005.024

11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Cientes prest. de servicios	741.932	298.945
Cientes empresas del grupo y asociadas	11.616	45.936
Otros deudores	7.626	917
Otros créditos con Admin. Públicas	2.375.011	2.589.566
Total	3.136.185	2.935.364

El saldo de “Clientes” se presenta neto de correcciones por deterioro, el importe de deterioro a cierre del ejercicio 2023 es de 653.271 euros (297.292 euros en 2022). Los correspondientes deterioros se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos. En el ejercicio 2023 se han realizado dotaciones y registrado pérdidas por créditos comerciales incobrables por un importe de 315.822 euros (133.581 euros en 2021).

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

12. Política y gestión de riesgos

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

12.1. Factores de crédito

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El Grupo tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado y contrata para los nuevos contratos de arrendamientos pólizas de seguro de impago. Las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. El Grupo dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación a la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, una reducción en el volumen de saldos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa.

12.2. Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y de disposición de líneas de crédito.

La financiación recibida a 31 de diciembre de 2023 y 2022 ha sido contratada tanto con entidades de crédito como con la Sociedad matriz última.

12.3. Riesgo de interés

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, para lo cual el Grupo ha contratado derivados de cobertura sobre el tipo de interés.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	2023	2022
Bancos y cajas	3.233.162	4.012.074

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene tesorería restringida por los contratos de financiación firmados por importe de 451 euros (2.061 euros en 2022).

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

14. Fondos Propios

14.1. Capital social

El capital social asciende a 10.220.818 euros (9.569.727 euros en 2022), representado por 10.220.818 acciones (9.569.727 acciones en 2022) de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante acciones nominativas todas ellas de la misma clase y serie.

El grupo no dispone de acciones propias.

Con fecha 27 de abril de 2020, los administradores de la Sociedad Dominante procedieron a solicitar la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en Euronext Access, encargando a Euroclear France, S.A. la llevanza del registro contable de las acciones.

La Sociedad Dominante ha realizado durante el ejercicio 2023 ampliaciones de capital por un importe de 651.091 euros de capital social (3.382.493 euros en 2022) y 1.497.509 euros de prima de emisión (7.779.734 euros en 2022).

El accionista mayoritario de la Sociedad es AEREF V Iberian Residential Holdings, S.a.r.l. con una participación del 99,32% (99,28% a 31 de diciembre de 2022).

14.2 Otras aportaciones de socios

Las otras aportaciones de socios ascienden a 6.757.353 euro en 2023 (6.757.353 euros en 2022). No se han producido nuevas aportaciones de socios durante los ejercicios 2023 y 2022.

14.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

Su desglose es el siguiente:

	2023	2022
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(14.913.564)	(8.471.790)
Reservas en sociedades consolidadas	(37.977.359)	(26.094.579)
	(52.890.923)	(34.566.369)

14.4 Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Esta reserva no está constituida al cierre de los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

14.5 Socios externos

El movimiento de socios externos es el siguiente:

	Avalon Properties, S.L.
Saldo al 01.01.2022	525.642
Resultado 2022	14.344
Saldo al 31.12.2022	539.986
Resultado 2023	35.643
Saldo a 31.12.2023	575.629

La totalidad del saldo de Socios externos en 2023 y 2022 corresponde a la sociedad Avalon Properties, S.L. en la cual la Sociedad Dominante tiene una participación del 55,10%.

15. Pasivos financieros

a) Clasificación por categorías

El detalle por categorías de los diferentes pasivos financieros a largo y corto plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

Deudas a largo plazo								
Deudas con empresas del grupo y asociadas		Deudas con entidades de crédito		Otros		Total		
31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	
Categorías:								
Pasivos financieros a coste amortizado	144.157.052	128.265.652	317.021.683	288.756.474	1.931.381	1.518.903	463.110.116	418.541.029
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el PN	-	-	-	-	560.573	-	560.573	-
	144.157.052	128.265.652	317.021.683	288.756.474	2.491.954	1.518.903	463.670.689	418.541.029

Deudas a corto plazo								
Deudas con empresas del grupo y asociadas		Deudas con entidades de crédito		Otros		Total		
31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	
Categorías:								
Pasivos financieros a coste amortizado	20.936.813	13.577.178	156.050	475.464	2.292.296	4.551.488	23.385.159	18.584.130
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el PN	-	-	-	-	-	-	-	-
	20.936.813	13.577.178	156.050	475.464	2.292.296	4.551.488	23.385.159	18.584.130

Con fecha 2 de junio de 2022, el Grupo formalizó un acuerdo de financiación "Facility Agreement" con ING, Sucursal en España como banco agente por un importe máximo que asciende a 291 millones de euros en su conjunto. Dicha financiación, que tiene un vencimiento a cinco años desde su firma, devenga un tipo de interés de mercado.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

El acuerdo de financiación incluye cláusulas en relación con el cumplimiento de ratios, tanto asociadas con la proporción del valor de la deuda dispuesta respecto de los activos inmobiliarios incluidos en el perímetro "Loan to Value" como respecto a la proporción de dicha deuda respecto a los ingresos que generarán las promociones propiedad de las sociedades prestatarias "Forward Looking Interest Cover Ratio" y "Forward Looking Debt Yield". Los administradores consideran que dichas cláusulas se cumplen a 31 de diciembre de 2023 y que se cumplirán durante los próximos 12 meses.

En esa misma fecha, la Sociedad procedió a la cancelación anticipada de los préstamos hipotecarios que mantenían las Sociedades incluidas en el perímetro de la financiación. Como resultado de dicha cancelación anticipada, la Sociedad registró en 2022 un gasto financiero de 3.893.820 euros correspondiente a comisiones por cancelación anticipada y a la diferencia entre el valor en libros y la contraprestación pagada por dicha cancelación.

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2023 y 2022 era el siguiente:

Entidad	Fecha	Importe	Carencia	Vencimiento	Intereses	2023	2022
Sabadell	30/05/2022	16.596.000	17 meses	212 meses	2,90%	9.773.661	9.891.323
Bankinter	19/01/2022	3.166.000	48 meses	48 meses	Euribor + 1,25%	3.108.158	3.119.028
Bankinter	26/04/2022	12.400.000	48 meses	48 meses	Euribor + 1,25%	12.170.488	12.238.663
Bankinter	20/12/2022	6.100.000	48 meses	48 meses	Euribor + 1%	6.024.501	3.442.400
ING	02/06/2022	291.000.000	60 meses	60 meses	Euribor + 1,40%	285.944.875	260.065.060
		329.262.000				317.021.683	288.756.474

La deuda mantenida con entidades bancarias se encuentra garantizado con hipotecas sobre distintos inmuebles propiedad del grupo descritos en la nota 8. A la fecha de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas de dichos contratos.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos con entidades de crédito es el siguiente:

	2023	2022
1 año	-	-
2 años	-	9.891.323
3 años	21.303.147	-
4 años	285.944.875	18.800.091
5 años y siguientes	9.773.661	260.065.060
	317.021.683	288.756.474

Los gastos financieros con entidades de crédito devengados en el ejercicio 2023 han ascendido a 12.441.286 euros (11.780.819 euros en 2022). El saldo de intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 asciende a 156.050 euros (475.464 euros en 2022):

b) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	20.936.813	-	-	-	144.157.052	165.093.865
Deudas con entidades de crédito	156.050	-	21.303.147	285.944.875	9.773.661	317.177.733
Otros pasivos financieros	777.324	-	-	-	1.931.381	2.708.705
Derivados	-	-	-	560.573	-	560.573
Personal	249.969	-	-	-	-	249.969
Acreedores	1.265.003	-	-	-	-	1.265.003
	23.385.159	-	21.303.147	286.505.448	155.862.094	487.055.848

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13.557.178	-	-	-	128.265.652	141.822.830
Deudas con entidades de crédito	475.464	9.891.323	-	18.800.091	260.065.060	289.231.938
Otros pasivos financieros	3.206.170	-	-	-	1.518.903	4.725.073
Derivados	-	-	-	-	-	-
Personal	343.411	-	-	-	-	343.411
Acreedores	1.001.907	-	-	-	-	1.001.907
	18.584.130	9.891.323	-	18.800.091	389.849.615	437.125.159

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	2023	2022
Acreedores varios	916.647	871.504
Personal	249.969	343.411
Pasivos por impuesto corriente	9.909	-
Otras deudas con Admin. Públicas	306.674	272.871
Anticipos de clientes	348.356	130.403
	1.831.555	1.618.189

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	16	17
Ratio de operaciones pagadas	17	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	6
	2023	2022
Total pagos realizados	11.403.883	12.569.605
Total pagos pendientes	933.514	797.042
Volumen monetario < 30 días (sin grupo)	9.572.976	10.683.438
Nº facturas pagadas < 30 días (sin grupo)	15.972	13.246
	2023	2022
Volumen monetario total (sin grupo)	11.403.883	12.569.605
Nº facturas pagadas total (sin grupo)	16.739	13.716
% sobre el total monetario	84%	85%
% sobre el total nº facturas	95%	97%

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

17. Situación fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

31 de diciembre de 2023		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	2.134.472	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	246.876
Activo por retenciones y pagos a cuenta	240.539	-
Pasivo por impuesto corriente	-	9.909
Organismos de la Seguridad Social	-	59.798
	2.375.011	316.583

31 de diciembre de 2022		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	2.450.510	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	224.146
Activo por retenciones y pagos a cuenta	139.056	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	48.725
	2.589.566	272.871

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, acordó por unanimidad que el Grupo se acogiese al Régimen Especial de grupo de entidades previsto en el artículos 163 quinquies a 163 nonies de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, 61 bis a 61 sexies del Real Decreto 1624/1992., con efectos a partir del ejercicio que se iniciará el 1 de enero de 2019, por lo que los importes a pagar o cobrar por el Impuesto del Valor Añadido se tratarán a partir de dicha fecha como saldos acreedores o deudores con empresas del Grupo. A estos efectos, se realizó la correspondiente comunicación de los acuerdos anteriormente señalados a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 163, sexies cinco de la Ley del IVA con fecha 28 de diciembre de 2018 tributando consecuentemente desde el ejercicio 2019 en régimen de declaración consolidada.

Asimismo, con fecha de 26 de diciembre de 2019 se realizó la correspondiente comunicación de los acuerdos anteriormente señalados a la Administración Tributaria para el resto de Sociedades que se incorporaron al Grupo durante el ejercicio 2019 conforme a lo dispuesto en el artículo 163, sexies cinco de la Ley del IVA tributando consecuentemente desde el ejercicio 2020 la totalidad de las sociedades del Grupo en régimen de declaración consolidada.

Cálculo del Impuesto de Sociedades

El impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido este como la base imponible del impuesto.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

El Grupo no se acoge al Régimen de tributación consolidada de los Grupos de Sociedades previsto en la Ley 43/1995, y se registra el gasto que le corresponde individualmente en concepto de impuesto sobre sociedades.

La conciliación entre el resultado contable consolidado y la suma de bases imponibles del perímetro de consolidación de los ejercicios 2023 y 2022, es la siguiente:

2023	Régimen fiscal	Resultado antes de impuestos	Diferencias permanentes	Diferencias Temporarias	Base Imponible	Cuota líquida
Avalon Properties, S.L.	General	120.643	-	44.401	165.044	41.261
Pinarcam Vivienda Joven SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(178.316)	-	-	(178.316)	-
Muflina Investment SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(1.504.825)	-	1.107.332	(397.493)	-
Iante Investment SOCIMI, S.A.U.	SOCIMI	(3.462.670)	-	2.337.946	(1.124.724)	-
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(423.839)	-	-	(423.839)	-
Nuciva Investments, S.L.U.	EDAV	(2.735.595)	-	3.356.400	620.805	-
Jurisa Investments, S.L.U.	SOCIMI	(638.303)	-	404.161	(234.142)	-
Dalandia Investments, S.L.U.	EDAV	(2.179.046)	-	2.143.305	(35.741)	-
Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(612.465)	-	-	(612.465)	-
Zonko Investments, S.L.U.	General	(1.830.316)	-	626.142	(1.204.174)	-
Aracalis Investments, S.L.U.	General	(414.728)	-	-	(414.728)	-
Arua Corporate Services, S.L.U.	SOCIMI	126.191	-	-	126.191	-
Compañía de Financiación, Explotación e Inversión, S.L.U.	SOCIMI	(210.555)	-	-	(210.555)	-
Salford Corporate Services, S.L.U.	General	(196.673)	-	-	(196.673)	-
Elba Ventures & Investments, S.L.U.	General	(3.944)	4	-	(3.940)	-
Fontana Ventures & Investments, S.L.U.	General	(2.144)	-	-	(2.144)	-
Total						41.261

Las sociedades del Grupo, excepto Nuciva Investments, S.L.U., Dalandia Investments S.L.U., Zonko Investments S.L.U., Salford Corporate Services, S.L.U., Elba Ventures & Investments, S.L.U., Fontana Ventures & Investments, S.L.U. y Avalon Properties, S.L., están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre 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 al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Las sociedades del Grupo Dalandia Investments. S.L.U. y Nuciva Investments, S.L.U. se encuentra acogida desde el 1 de enero de 2020 y 1 de enero de 2023 respectivamente al régimen especial de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV). El resto de las sociedades aplica el régimen general.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

2022	Régimen fiscal	Resultado antes de impuestos	Diferencias permanentes	Diferencias Temporarias	Base Imponible	Cuota líquida
Avalon Properties, S.L.	General	114.788	(139)	-	114.649	28.662
Pinarcam Vivienda Joven SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(319.007)	73.941	-	(245.066)	-
Muflina Investment SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(2.617.992)	266.983	835.386	(1.515.623)	-
Iante Investment SOCIMI, S.A.U.	SOCIMI	(6.442.582)	829.594	914.136	(4.698.852)	-
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(707.721)	47.827	-	(659.894)	-
Nuciva Investments, S.L.U.	General	(3.140.541)	225.127	915.629	(1.999.785)	-
Jurisa Investments, S.L.U.	SOCIMI	(630.284)	94.535	520.620	(15.129)	-
Dalandia Investments, S.L.U.	EDAV	(2.700.558)	421.525	2.329.068	50.035	-
Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(755.761)	101.218	-	(654.543)	-
Zonko Investments, S.L.U.	General	(201.139)	18.657	-	(182.482)	-
Aracalis Investments, S.L.U.	General	(71.972)	-	-	(71.972)	-
Arua Corporate Services, S.L.U.	SOCIMI	(275.599)	-	-	(275.599)	-
Compañía de Financiación, Explotación e Inversión, S.L.U.	SOCIMI	(261.642)	60.538	-	(201.104)	-
Salford Corporate Services, S.L.U.	General	(125.350)	-	-	(125.350)	-
Elba Ventures & Investments, S.L.U.	General	(2.300)	-	-	(2.300)	-
Fontana Ventures & Investments, S.L.U.	General	(1.778)	-	-	(1.778)	-
Total						28.662

Las diferencias temporarias de los ejercicios 2023 y 2022 se corresponden principalmente con la dotación y reversión de deterioros de inversiones inmobiliarias y con los ajustes por la limitación en la deducibilidad de gastos financieros. Por su lado, las diferencias permanentes recogen principalmente con ajustes por la limitación en la deducibilidad de gastos financieros, asimetrías híbridas y multas y sanciones.

El importe reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al gasto por impuesto de sociedades atribuible al grupo se desglosa de la siguiente manera:

	2023	2022
Impuesto corriente	41.261	28.662
Impuesto diferido	-	-
Total gasto / ingreso IS	41.261	28.662

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

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

El detalle de las bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio	2023	2022
2009	73.086	73.086
2012	20.137	20.137
2013	18.754	18.754
2014	141.545	141.545
2015	170.882	170.882
2017	199.242	199.242
2018	288.573	288.573
2019	1.532.833	1.532.833
2020	4.104.722	4.104.722
2021	3.403.546	3.403.546
2022	2.269.188	-
Total	12.222.508	9.953.320

Inspecciones fiscales

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2023 las Sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios pendientes de prescripción. Los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

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.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

18. Ingresos y gastos

18.1 Importe neto cifra de negocios

Los ingresos por prestación de servicios durante el ejercicio 2023 y 2022 han sido obtenidos en su totalidad en España principalmente por los arrendamientos de las promociones y su desglose es el siguiente:

	2023	2022
Muflina Investments Socimi, S.L.U.	3.978.618	3.209.874
Pinarcam Vivienda Joven Socimi, S.L.U.	580.964	532.629
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos S.L.U.	892.254	838.406
Jurisa Investments S.L.U.	3.095.242	3.017.633
Dalandia Investments S.L.U.	3.687.694	3.352.786
Burgo de Buenavista Gestión Socimi S.L.U.	1.200.319	692.427
Cofiesa	27.090	37.462
Nuciva Investments, S.L.U.	5.334.950	663.575
Zonko Investments, S.L.U.	1.051.351	-
	<u>19.848.482</u>	<u>12.344.791</u>

Del importe de ingresos por alquiler de inmuebles reconocido durante el ejercicio 2023, una cifra de 312.822 euros (328.860 euros en 2022) corresponde a ingresos por linealización de bonificaciones incluidas en los contratos de arrendamiento, cuya contrapartida ha sido una cuenta de Periodificaciones de activo a corto plazo.

18.2 Otros ingresos de explotación

El epígrafe “Otros ingresos de explotación” incluye principalmente la facturación por los servicios prestados por la sociedad Avalon Properties, S.L. a la sociedad vinculada Gunile Investments, S.L.U., Ares Management Luxembourg y al grupo Dorsono Investments, S.L.U. por importe de 915.451 euros (1.157.765 euros a 31 de diciembre de 2022) (ver nota 20). Adicionalmente, dentro de dicho epígrafe se incluye la refacturación de distintos gastos a los inquilinos de las viviendas objeto de arrendamiento.

18.3 Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	<u>(3.472.673)</u>	<u>(2.496.087)</u>
Cargas sociales		
Seguridad social	<u>(659.975)</u>	<u>(331.359)</u>
	<u>(4.132.648)</u>	<u>(2.827.446)</u>

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

18.4 Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

	2023	2022
Alquileres y arrendamientos	322.368	253.148
Reparaciones y conservación	1.119.307	1.488.047
Servicios profesionales indep.	3.215.952	5.590.239
Primas de seguros	616.944	448.913
Servicios bancarios	16.320	54.451
Publicidad y marketing	116.150	259.244
Suministros	847.416	638.752
Otros servicios	1.351.538	1.788.019
Tributos	990.247	559.590
Pérdidas. Deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	315.822	133.581
	8.912.064	11.213.964

18.5 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

	2023	2022
Fondo de comercio de consolidación	24.800	24.800
Inmovilizado intangible	225.670	63.264
Inmovilizado material	39.285	32.986
Inversiones inmobiliarias	4.734.823	3.373.797
	5.024.578	3.494.847

19. Resultado financiero

19.1 Gastos financieros

Su desglose es el siguiente:

	2023	2022
Intereses deudas empresas grupo	7.292.272	6.482.676
Intereses deudas con entidades de crédito	12.441.286	11.780.819
	19.733.558	18.263.495

19.2 Ingresos financieros

Su desglose es el siguiente:

	2023	2022
Otros ingresos financieros	27.487	21.115
Incorporación al activo de gastos financieros	1.230.910	1.390.200
	1.258.397	1.411.315

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

20. Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad	Tipo de vinculación
AEREF V Iberian Residential Holdings, S.A.R.L.	Entidad dominante
Duron Properties, S.L.U.	Otras partes vinculadas
Gunile Investments, S.L.U.	Otras partes vinculadas
Dorsono Investments, S.L.U.	Otras partes vinculadas
Madrid Affordable Housing 2021, S.A.	Otras partes vinculadas
Madrid Affordable Housing Development 2021, S.A.	Otras partes vinculadas
Ares Management Luxembourg	Otras partes vinculadas

El detalle de las operaciones con sociedades del grupo, multigrupo y asociadas en el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023 Ingreso/(gasto)			2022 Ingreso/(gasto)		
	Servicios prestados	Intereses cargados	Intereses devengados	Servicios prestados	Intereses cargados	Intereses devengados
Entidad dominante	-	-	(7.225.215)	-	-	(6.417.839)
Otras partes vinculadas	915.451	26.310	(67.057)	1.157.765	17.856	(64.837)
Total empresas grupo y asociadas	915.451	26.310	(7.292.272)	1.157.765	17.856	(6.482.676)

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas en el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Clientes	Créditos l/p	Préstamos a l/p	Préstamos a c/p
Entidad dominante	-	-	(143.212.219)	(20.683.083)
Otras partes vinculadas	11.616	950.694	(944.833)	(253.730)
Total empresas grupo y asociadas	11.616	950.694	(144.157.052)	(20.936.813)

	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Clientes	Créditos l/p	Préstamos a l/p	Préstamos a c/p
Entidad dominante	-	-	(127.320.819)	(13.457.868)
Otras partes vinculadas	45.936	634.384	(944.833)	(99.310)
Total empresas grupo y asociadas	45.936	634.384	(128.265.652)	(13.557.178)

El Grupo realiza disposiciones de deuda de su sociedad matriz AEREF V Iberian Residential Holdings, S.A.R.L. a través de los acuerdos marco firmados por cada una de las sociedades del Grupo de forma directa con la Sociedad dominante "Interest Bearing Credit Facility Agreement" con un vencimiento a diez años y un tipo de interés anual comprendido entre el 3% y 9%.

A 31 de diciembre de 2023 había un saldo de principal pendiente de pago de 143,21 millones de euros (127,32 millones de euros en 2022). Adicionalmente se ha devengado un gasto financiero asociado por importe de 7,2 millones de euros (6,4 millones de euros en 2022), encontrándose dichos intereses como pendientes de pago en el pasivo corriente del Balance Consolidado.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, se registra en el activo corriente del Balance Consolidado préstamos concedidos a uno de los socios de Avalon Properties, S.L. (Duron Properties, S.L.U) y los intereses asociados a éstos por un importe total de 950.694 euros (634.384 euros en 2022). Estos préstamos devengan un tipo de interés del 3%.

El epígrafe de préstamos a largo plazo con otras partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y 2023 se corresponde con los préstamos recibidos por la sociedad Durón Properties, S.L. y de parte del equipo directivo. Dichos préstamos tienen un vencimiento de 10 años y devengan un tipo de interés del 7%.

Con fecha 27 de julio de 2018 se firmó un pacto de socios entre Iante Investments SOCIMI, S.A. Avalon Properties, S.L., y Duron Properties S.L. así como un contrato marco de inversión ("Framework Agreement"), entre AEREF V Iberian Residential Holding, SARL y Duron Properties, S.L. en el que se detallan los acuerdos de negocio entre las mismas.

Dicho Framework Agreement establece que Avalon Properties, S.L. es la sociedad que dirigirá las operaciones e inversiones a llevar a cabo y que para ello se firmará entre Avalon Properties, S.L. y las sociedades de la estructura que se cree en España un "Management Agreement". Asimismo, en dicho Framework Agreement se acuerda que Duron Properties S.L. da a Aeref V Iberian Residential Holding, S.a.r.l una opción de compra del 49,90% de las acciones de Avalon Properties, S.L. para ser ejercitada por Aeref V Iberian Residential Holding, S.a.r.l en caso de incumplimiento por Duron Properties, S.L. de alguna de sus obligaciones al precio de 1 euro, siendo la diferencia entre el valor razonable de las acciones y dicho el euro la penalización por el incumplimiento. Asimismo, Durón Properties, S.L. da en el mismo momento una opción de venta a Aeref V Iberian Residential Holding, S.a.r.l para que este pueda vender sus acciones en Avalon a Duron Properties, S.L. por el mayor precio entre 1 euro y el valor neto contable de las acciones. No obstante, en caso de que se produzca un incumplimiento por parte del CEO tal y como se define en el Framework Agreement ("Key Man Event") el precio de ejercicio será el valor razonable de las acciones.

Avalon Properties, S.L. factura por servicios profesionales independientes en base a un contrato de prestación de servicios firmado con Iante Investments SOCIMI, S.A. con fecha 27 de julio de 2018 para la prestación de servicios de inversión y gestión de activos, servicios de supervisión y gestión de propiedades y otros servicios. Asimismo, en 2021, dicho contrato fue ampliado a las sociedades del Grupo Dorsono Investments.

El negocio consiste en el establecimiento de una plataforma en España para:

- (i) adquirir, renovar y alquilar edificios residenciales en barrios seleccionados del centro de Madrid dentro de la M-30 y algunas áreas específicas fuera de la M-30;
- (ii) adquirir de forma oportunista unidades individuales que pueden venderse después de la renovación a precios superiores a 1.000.000 euros.

Los honorarios a facturar por Avalon Properties, S.L. consisten en:

- **Tarifa base de gestión trimestral ("Base Management fee")**, que se desglosa de la siguiente manera:

Una comisión de gestión anual de:

- 0,6% del precio de compra de los Activos más CAPEX invertido, siempre que el principal antes mencionado sea inferior a € 100.000.000 y esté sujeto a un mínimo de 300.000 euros durante los primeros 3 años; o
- 0,4% del precio de compra de los Activos más CAPEX invertido, siempre que exceda los 100.000.000 euros.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

Para los Activos de compra a futuro, la Tarifa de Gestión Base será de:

- 0,3% del precio de compra de los Activos más CAPEX; o
- 0,2% si el precio de compra de los Activos más CAPEX excede 100.000.000 euros, a pagar entre el intercambio y la finalización.

La tarifa de Gestión Base se reducirá en un 25% (es decir, al 0,225% o al 0,15%, según sea el caso) en el caso de que en los contratos de compra a futuro el tiempo previsto para la transferencia de los Activos exceda los 24 meses.

- **Tarifa de adquisición (“Acquisition fee”):** una comisión de adquisición del 0,5% del precio de compra (excluyendo CAPEX) de cualquier activo nuevo adquirido por las empresas, después de que la adquisición del activo correspondiente se haya completado ante un notario, y se pagará al final de cada trimestre a partir de los flujos de efectivo netos distribuibles.
- **Tarifa de incentivo (“Incentive fee”):** basada en el rendimiento financiero de las Empresas y los Activos españoles, que se basará en el flujo de caja distribuible neto calculado después de los impuestos pagaderos en España y Luxemburgo de IANTE y GUNILE. Solo se acumulará cuando se venda y transfiera el último activo.
- **Tarifa de salida (“Exit fees”):** 1% del capital invertido por Ares en las empresas españolas con un límite de 800.000 euros. Una vez que Ares ha recibido distribuciones que le proporcionan una TIR del 5% o los flujos de efectivo netos distribuibles calculados después de los impuestos pagaderos en España y Luxemburgo de las Empresas españolas. La tarifa de salida se deducirá de la tarifa de incentivo si se paga.

En el citado contrato se menciona una remuneración fija al CEO garantizada por 3 años.

La tarifa de adquisición, la tarifa de salida y la tarifa de incentivo no están sujetas a recuperación.

Los importes facturados por Avalon Properties, S.L. a Iante Investments SOCIMI, S.A., se han eliminado en el proceso de consolidación al integrarse globalmente esta sociedad.

Los importes devengados en el ejercicio 2023 por los miembros del Consejo de Administración que ejercen las funciones de alta dirección, por el cargo de sus funciones como directivos del Grupo han sido de 1.087.273 euros (607.730 euros en 2022).

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

21. Otra información

21.1 Personal

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por categorías, es el siguiente:

2023			
	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	1	-	1
Otros directivos	2	1	3
Técnicos y Administrativos	14	12	26
Ocupaciones elementales	6	6	12
	23	19	42

2022			
	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	1	-	1
Otros directivos	2	1	3
Técnicos y Administrativos	5	5	10
Ocupaciones elementales	7	6	13
	15	12	27

El número de personas empleadas por el Grupo al cierre del ejercicio 2023 y 2022, es el siguiente:

2023			
	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	1	-	1
Otros directivos	2	1	3
Administrativos	19	14	33
Ocupaciones elementales	6	7	13
	28	22	50

2022			
	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	1	-	1
Otros directivos	2	1	3
Administrativos	7	6	13
Ocupaciones elementales	8	8	16
	18	15	33

Durante el ejercicio 2023 y 2022 hay una persona empleada con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

22. Información segmentada

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es la máxima instancia de toma de decisiones operativas.

La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo.

La Dirección identifica dos segmentos sobre los que se debe informar: Arrendamiento y Corporativo.

El segmento Arrendamiento centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles que el Grupo posee descritos en la nota 8 todos ellos ubicados en la Comunidad de Madrid.

El segmento Corporativo se centra en actividades administrativas y de soporte al resto de segmentos.

Adicionalmente, los importes que se facilitan al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento como se muestra en la tabla siguiente (netos de ajustes de consolidación):

ACTIVO	Euros (2023)		
	Arrendamiento	Corporativo	Consolidado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	-	563.468	563.468
Inmovilizado material	-	195.824	195.824
Inversiones inmobiliarias	437.346.039	-	437.346.039
Inversiones financieras a largo plazo	6.529.890	950.694	7.480.584
Fondo de comercio	-	113.330	113.330
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	443.875.929	1.823.316	445.699.245
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	48.984	1.545	50.529
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.124.569	11.616	3.136.185
Inversiones financieras a corto plazo	542.174	-	542.174
Periodificaciones a corto plazo	1.277.021	-	1.277.021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.094.749	1.138.413	3.233.162
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7.087.497	1.151.574	8.239.071
TOTAL ACTIVO	450.963.426	2.974.890	453.938.316
Capital	-	10.220.818	10.220.818
Otras partidas de patrimonio	(48.085.232)	4.430.299	(43.654.933)
TOTAL PATRIMONIO NETO	(48.085.232)	14.651.117	(33.434.115)
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	319.513.637	-	319.513.637
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	81.924.763	62.232.289	144.157.052
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	401.438.400	62.232.289	463.670.689
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	933.374	-	933.374
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.432.199	13.504.614	20.936.813
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.048.986	782.569	1.831.555
TOTAL PASIVO CORRIENTE	9.414.559	14.287.183	23.701.742
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	362.767.727	91.170.589	453.938.316

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

ACTIVO	Euros (2022)		
	Arrendamiento	Corporativo	Consolidado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	-	464.846	464.846
Inmovilizado material	-	205.991	205.991
Inversiones inmobiliarias	401.378.829	-	401.378.829
Inversiones financieras a largo plazo	14.963.485	688.895	15.652.380
Fondo de comercio	-	138.130	138.130
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	416.342.314	1.497.862	417.840.176
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	243.794	46.428	290.222
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.889.428	45.936	2.935.364
Inversiones financieras a corto plazo	4.277	2.568	6.845
Periodificaciones a corto plazo	1.058.793	-	1.058.793
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.444.086	2.567.988	4.012.074
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5.640.378	2.662.920	8.303.298
TOTAL ACTIVO	421.982.692	4.160.782	426.143.474

PASIVO	Euros (2022)		
	Arrendamiento	Corporativo	Consolidado
PATRIMONIO NETO			
Capital	-	9.569.727	9.569.727
Otras partidas de patrimonio	(30.163.203)	9.338.921	(20.824.282)
TOTAL PATRIMONIO NETO	(30.163.203)	18.908.648	(11.254.555)
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	290.275.377	-	290.275.377
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	71.046.763	57.218.889	128.265.652
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	361.322.140	57.218.889	418.541.029
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	3.681.634	-	3.681.634
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.045.357	10.511.821	13.557.178
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	894.279	723.910	1.618.189
TOTAL PASIVO CORRIENTE	7.621.270	11.235.731	18.857.001
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	338.780.207	87.363.268	426.143.475

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

La información de negocio relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada que se suministra al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para el ejercicio es la siguiente:

Euros (2023)			
	Arrendamiento	Corporativo	Consolidado
Importe neto de la cifra de negocios	19.848.482	-	19.848.482
Otros ingresos de explotación	402.136	915.451	1.317.587
Gastos de personal	-	(4.132.648)	(4.132.648)
Otros gastos de explotación	(7.424.932)	(1.487.132)	(8.912.064)
Amortización del inmovilizado e inv. inmobiliarias	(4.734.823)	(289.755)	(5.024.578)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	667.167	-	667.167
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	8.758.030	(4.994.084)	3.763.946
Ingreso financiero	-	27.487	27.487
Gastos financieros	(16.629.802)	(3.103.756)	(19.733.558)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-
Diferencias de Cambio	(255)	-	(255)
Incorporación al activo de Gastos financieros	1.230.910	-	1.230.910
RESULTADO FINANCIERO	(15.399.147)	(3.076.269)	(18.475.416)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(6.641.117)	(8.070.353)	(14.711.470)
Impuestos sobre beneficios	-	(41.261)	(41.261)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(6.641.117)	(8.111.614)	(14.752.731)

Euros (2022)			
	Arrendamiento	Corporativo	Consolidado
Importe neto de la cifra de negocios	12.344.791	-	12.344.791
Otros ingresos de explotación	220.676	1.157.765	1.378.441
Gastos de personal	(18.318)	(2.809.128)	(2.827.446)
Otros gastos de explotación	(9.333.747)	(1.880.217)	(11.213.964)
Amortización del inmovilizado e inv. inmobiliarias	(3.373.797)	(121.050)	(3.494.847)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	518.070	-	518.070
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	357.675	(3.652.630)	(3.294.955)
Ingreso financiero	-	21.115	21.115
Gastos financieros	(15.627.272)	(2.636.223)	(18.263.495)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	1.945.930	-	1.945.930
Diferencias de Cambio	(22)	-	(22)
Incorporación al activo de Gastos financieros	1.390.200	-	1.390.200
RESULTADO FINANCIERO	(12.291.164)	(2.615.108)	(14.906.272)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(11.933.489)	(6.267.738)	(18.201.227)
Impuestos sobre beneficios	-	(28.662)	(28.662)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(11.933.489)	(6.296.400)	(18.229.889)



23. Avalos y Garantías

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo no tiene avalos entregados a terceros. A 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantenía avalos entregados a terceros por valor de 8,1 millones de euros de los cuales 6,5 millones de euros habían sido entregados a promotores de proyectos llave en mano detallados en la nota 8 cuya entrega se ha cerrado durante el ejercicio 2023.

24. Información sobre el medio ambiente

Las sociedades del Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

25. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por Grant Thornton S.L.P. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios son los que se muestran a continuación:

	2023	2022
Por auditoría de cuentas	85.940	83.900
Por otros servicios	-	-
	85.940	83.900

26. Hechos posteriores al cierre

Los principales hechos acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación son los siguientes:

- Durante el primer trimestre de 2024, se han realizado disposiciones del préstamo "Interest Bearing Credit Facility" concedido por la sociedad dominante AEREF V Iberian Residential Holdings, S.A.R.L por un importe total de 9 millones de euros.
- Con fecha de 31 de enero de 2024 y 12 de marzo de 2024, la Sociedad dominante del Grupo ha realizado dos ampliaciones de capital por importe de 72.727 euros y 231.818 euros respectivamente mediante la emisión de 72.727 y 231.818 acciones respectivamente por 1 euro de valor nominal y 2,30 euros de prima de emisión.
- En marzo de 2024, el Grupo ha procedido a formalizar la adquisición de la promoción llave en mano Cañaveral M30 descrita en la nota 8. Dicha adquisición ha sido parcialmente financiada a través de un acuerdo de financiación "Green Facilities Agreement" con ING, Sucursal en España como banco agente por un importe de 14 millones de euros. Dicha financiación, que tiene un vencimiento a cinco años desde su firma, devenga un tipo de interés de mercado.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

27. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009.

Las obligaciones de información requeridas en el artículo 11 de la Ley 11/2009 se encuentran recogidas en las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes.

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros objetos de presentación con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

Los Administradores del Grupo entienden que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y de los resultados.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023



7 P

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales consolidadas de Iante Investments SOCIMI, S.A., y sociedades dependientes (en adelante, “el Grupo”) y otros hechos destacables.

1. Situación del Grupo

1.1. Situación del Grupo

El Grupo está en pleno desarrollo de sus actividades económicas, cuyo volumen y características pueden observarse a través de la adquisición de todos los activos con principal objeto arrendamiento de viviendas situados en la Comunidad de Madrid.

1.2. Evolución de la estructura del Balance Consolidado y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

La cifra de negocios consolidada del grupo ha ascendido a 19,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2023 implicando un incremento del 61% respecto a los 12,3 millones de euros de 2022, como resultado de la adquisición de nuevos activos durante el ejercicio y el incremento de las rentas medias por inmueble.

Por su parte el resultado del ejercicio ha ascendido a -14,8 millones de euros (respecto a -18,2 millones de euros en 2022) como resultado de los costes de arranque de nuevos activos y los mayores costes de financiación durante el ejercicio a pesar de la mejora de los resultados operativos.

El saldo de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 es de 437,3 millones de euros (401,4 millones de euros en 2022), como resultado de la adquisición de nuevos activos y de la inversión realizada tanto en rehabilitación de edificios propiedad del Grupo como en llaves en mano en construcción.

La deuda con entidades de crédito ascendía a 31 de diciembre de 2023 a 317,2 millones de euros (289,2 millones de euros en 2022) y la deuda con empresas del grupo a 165,1 millones de euros (141,8 millones de euros en 2022), destinada a financiar parcialmente las adquisiciones de los nuevos activos, reflejando el esfuerzo inversor realizado durante el ejercicio.

2. Evolución de los negocios

2.1. Evolución de los negocios

Durante el ejercicio 2023, el Grupo, a través de sus sociedades dependientes, ha adquirido los proyectos llave en mano en Tetuán (Madrid) y Torrejón de Ardoz implicando la incorporación al Grupo de un volumen de 145 viviendas. Adicionalmente a ello, durante el ejercicio 2023, el Grupo ha avanzado en la rehabilitación de un edificio histórico adquirido en 2022 en el centro de Madrid y en los proyectos llave en mano en curso.

La cartera de vivienda en alquiler de IANTE ha mostrado un comportamiento muy sólido durante el ejercicio en cuanto a la demanda existente que se ha reflejado en la capacidad del grupo de mejorar las rentas medias de los activos de explotación manteniendo altos niveles de ocupación.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

3. Evolución previsible del Grupo

3.1. Cifra de negocios

Se espera que en el ejercicio 2024 la cifra de negocios aumente como consecuencia de la incorporación de nuevas viviendas en explotación, procedentes de nuevos activos que se adquirirán en el periodo. Adicionalmente, se espera que la cifra de negocios se incremente como consecuencia de la firma de nuevos contratos de alquiler sobre aquellas viviendas existentes que vayan venciendo sus contratos.

3.2. Inversiones

El Grupo se encuentra en fase de análisis de varias oportunidades para la incorporación de nuevos activos a su cartera durante el ejercicio 2024. El grupo prevé incrementar su presencia en zonas metropolitanas de Madrid con la adquisición de activos en operación o en rehabilitación y mediante la firma de acuerdos llave en mano para la compraventa futura de activos.

El Grupo está actualmente ejecutando varios planes de reposicionamiento y rehabilitación de varios de los activos de su cartera. Algunos de ellos se ejecutarán y finalizarán en el ejercicio 2024.

3.3. Resultados consolidados

Se espera una mejora del margen debido al aumento de la ocupación y el incremento de las rentas tras las pertinentes inversiones de capex de los inmuebles que componen las inversiones inmobiliarias. También se espera que los márgenes se mejoren como consecuencia de varias medidas que la compañía está analizando para reducir los costes operativos asociados a los activos en gestión.

3.4. Situación financiera

La situación financiera se prevé que se mantenga en un futuro próximo en los niveles similares a los del ejercicio actual, pudiéndose calificar como aceptable.

4. Investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2023 y 2022.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

5. Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

El detalle de información requerida en relación con el periodo medio de pago a los proveedores, en virtud de la Ley 15/2010, de 5 de julio y de las modificaciones de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la Resolución del ICAC 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	16	17
Ratio de operaciones pagadas	17	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	6
	2023	2022
Total pagos realizados	11.403.883	12.569.605
Total pagos pendientes	933.514	797.042
Volumen monetario < 30 días (sin grupo)	9.572.976	10.683.438
Nº facturas pagadas < 30 días (sin grupo)	15.972	13.246
Volumen monetario total (sin grupo)	11.403.883	12.569.605
Nº facturas pagadas total (sin grupo)	16.739	13.716
% sobre el total monetario	84%	85%
% sobre el total nº facturas	95%	97%

6. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Los principales hechos acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación son los siguientes:

- Durante el primer trimestre de 2024, se han realizado disposiciones del préstamo “Interest Bearing Credit Facility” concedido por la sociedad AEREF V Iberian Residential Holdings, S.A.R.L por un importe total de 9 millones de euros.
- Con fecha de 31 de enero de 2024 y 12 de marzo de 2024, la Sociedad dominante del Grupo ha realizado dos ampliaciones de capital por importe de 72.727 euros y 231.818 euros respectivamente mediante la emisión de 72.727 y 231.818 acciones respectivamente por 1 euro de valor nominal y 2,30 euros de prima de emisión.
- En marzo de 2024, el Grupo ha procedido a formalizar la adquisición de la promoción llave en mano Cañaveral M30 descrita en la nota 8. Dicha adquisición ha sido parcialmente financiada a través de un acuerdo de financiación “Green Facilities Agreement” con ING, Sucursal en España como banco agente por un importe de 14 millones de euros. Dicha financiación, que tiene un vencimiento a cinco años desde su firma, devenga un tipo de interés de mercado.

7. Acciones propias

7.1. Acciones propias al principio del ejercicio

No se poseía al principio de ejercicio participaciones propias en cartera.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

7.2. Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio a que se refiere el presente informe de gestión consolidado no han sido adquiridas acciones propias por parte de la Sociedad dominante.

7.3. Enajenación acciones propias

No se han enajenado acciones propias durante el ejercicio social a que se refiere el presente informe.

7.4. Amortización acciones propias

No se ha llevado a cabo en el transcurso del período que abarca el ejercicio social reducción de capital para amortización de acciones propias en cartera.

7.5. Acciones propias al final del ejercicio

No se poseen acciones propias en cartera al final del ejercicio.

8. Instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

8.1. Factores de crédito

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El Grupo tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado. Las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. El Grupo dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación a la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, una reducción en el volumen de saldos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa.

8.2. Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo.

La financiación recibida ha sido contratada con la Sociedad matriz última, así como deudas con entidades de créditos.

8.3. Riesgo de interés

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, para lo cual el Grupo ha contratado derivados de cobertura sobre el tipo de interés.

9. Medio ambiente

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

10. Personal

El personal medio del Grupo en 2023 es de 42 empleados (27 empleados medios en 2022).

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los administradores de Iante Investments SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de Gestión consolidado del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria consolidada y al informe de gestión consolidado.

Madrid, 31 de marzo de 2024

D. Pablo Paramio García
Presidente

D. Álvaro Urbón García Fuentes
Consejero

Dña. Alicia Selvi Domínguez
Consejera