

Barcelona, 7 de abril de 2025

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" o "la Sociedad"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) no 596/2014 sobre abuso de mercado y del artículo 227 de La Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 03/2020 de BME MTF Equity, pone a disposición del mercado la siguiente información, que ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- Nota de resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Cuenta de pérdidas y ganancias y Balance de situación a 31 de diciembre de 2024 elaborados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos informativos, según informe de procedimientos de conversión revisado por Ernst & Young, S.L.
- Informe de auditoría, Estados financieros anuales e Informe de gestión para 2024.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

Atentamente,

D. Pablo Corbera Elizalde
En representación de RIUARAN, SL
Presidente de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Nota de resultados 2024**ADVERO CERRÓ EL EJERCICIO CON UN RESULTADO NETO DE 17,5 M€ TRAS EL INCREMENTO DE VALOR DE SU CARTERA Y PLANEA AMPLIAR SU POLÍTICA DE RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA**

- El valor bruto de los activos en cartera aumentó un 48% hasta los 88,8 M€, por la combinación de un aumento del valor del 11% de los activos existentes, un crecimiento del 17% por nuevas adquisiciones y un 93% de revalorización de dichas adquisiciones.
- Con 7,2 M€ en caja, la deuda financiera neta se situó en el 7,3% del valor de la cartera (LTV), todavía muy por debajo del umbral del 30% fijado por el consejo de administración.
- Todo ello se tradujo en un valor neto por acción de 12,85 €, un 20% más que el valor por acción a finales de 2023, y un 5,3% por encima del precio de cotización actual de 12,20 €.
- El resultado del ejercicio distribuible como dividendo se situó en 0,33 M€, representando un retorno medio sobre el capital invertido del 0,7%.
- ADVERO planea destinar 0,9 M€ para aumentar la autocartera a través de un programa de adquisición de autocartera destinado a sus accionistas, al precio de cotización actual de 12,20 euros, como fórmula para complementar el dividendo a través de las plusvalías generadas y dar liquidez adicional a la que ofrece el mercado en el que cotiza la compañía.
- La ampliación de capital de 16,5 M€ de octubre de 2024 ha recompensado a los inversores con una revalorización del 22% hasta el valor neto por acción actual. ADVERO tiene previsto utilizar los recursos todavía disponibles para seguir creciendo en el primer semestre de 2025 y acelerar su estrategia con una ampliación de capital adicional para aprovechar las oportunidades de mercado existentes.

Barcelona, 7 de abril de 2025.- ADVERO Properties SOCIMI, S.A., sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en BME Growth, especializada en el alquiler de viviendas de renta media, cerró el ejercicio 2024 con un nuevo crecimiento, reafirmando la fortaleza y atractivo de su modelo de negocio en un entorno de creciente demanda de vivienda de alquiler de calidad.

El principal éxito de ADVERO el pasado año fue la optimización continua de su cartera existente, cuyo comportamiento se tradujo en un aumento del 11% del valor de dichos activos.

Adicionalmente, en 2024 ADVERO descartó alternativas de crecimiento por fusiones y adquisiciones para priorizar la creación de valor a través de su probada estrategia de búsqueda de los mejores activos para encajar en su cartera residencial de renta media. Ello se tradujo en la formalización de una ampliación de capital de 16,5 millones de euros en octubre, la adquisición de cuatro edificios residenciales con una revalorización conjunta de 10,5 millones de euros, un 93% respecto al coste de adquisición, y recursos asegurados para seguir creciendo en 2025.

ADVERO cerró 2024 con 28 edificios en cartera con un total de 465 viviendas, 253 plazas de aparcamiento, 4 locales comerciales y trasteros adicionales, distribuidos entre las ciudades de Madrid, Málaga, Córdoba y el arco metropolitano de Barcelona.

Resultados operativos

La oferta de ADVERO de viviendas de calidad en alquiler para el segmento de rentas medias volvió a tener una demanda alta y creciente en 2024. La compañía mantuvo un año más niveles de ocupación superiores al 97%, y un corto tiempo de comercialización de sus viviendas.

ADVERO cerró 2024 con unos ingresos brutos totales de 3,2 millones de euros, un 23% más que los 2,6 millones de euros alcanzados en 2023, sin considerar ingresos procedentes de las adquisiciones completadas en el mes de diciembre. A año completo, la cartera de ADVERO deberá generar ingresos por 3,7 millones de euros.

La continua mejora de la gestión y la eficiencia operativa de ADVERO, combinada con la dilución de sus costes fijos en una base de ingresos más amplia, se tradujo en un resultado operativo de 0,70 millones de euros, un 47% superior al cierre de 2023.

La compañía ha mantenido su política de bajo nivel de endeudamiento en 2024, con una deuda financiera neta de 6,4 millones de euros, sólo un 7,3% sobre el valor bruto de los activos de la cartera al cierre del ejercicio. El 53% de esta deuda está financiada a un tipo fijo medio del 1,9% con vencimiento medio en 2036. En 2024, el tipo de interés combinado se situó en una media del 3,4%. De acuerdo con la política de endeudamiento de la compañía, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor bruto de la cartera.

Todo lo anterior llevó a ADVERO a cerrar 2024 con un beneficio neto positivo según el plan general contable de 0,37 millones de euros (+81% frente a 2023) y un flujo de caja operativo de 0,97 millones de euros (+43%). Ello garantizará un año más la distribución de dividendos con cargo a resultados ordinarios, a aprobar en Junta General de Accionistas, aportando un retorno medio sobre el capital invertido del 0,7%.

Adicionalmente, el consejo de administración aprobó el pasado 31 de marzo, destinar 0,9 millones de euros a aumentar la autocartera a través de un programa de adquisición de autocartera destinado a sus accionistas, al precio de cotización actual de 12,20 euros, como fórmula para complementar el dividendo a través de las plusvalías generadas y dar liquidez adicional a la que ofrece el mercado en el que cotiza la compañía. ADVERO emitirá una comunicación al respecto próximamente.

Generación de valor

La propuesta de inversión de ADVERO, centrada principalmente en la adquisición de edificios de viviendas para ofrecer soluciones habitacionales de calidad a un número creciente de residentes de renta media en España, ha dado lugar a un modelo de negocio resiliente. Esto se hizo especialmente evidente en los últimos años, durante la pandemia del Covid-19 y los conflictos bélicos en Europa y Oriente Medio, cuando el aumento del coste del capital se vio compensado por la evolución positiva de los alquileres, evitando así un deterioro en el valor de la cartera de ADVERO.

En 2024, y siempre según tasación independiente de terceros, la cartera de activos de ADVERO se valoró en 88,8 millones de euros, lo que supone una revalorización del 62% respecto al coste de adquisición de 54,9 millones de euros y un incremento del 47,5% respecto al valor de la cartera en 2023.

El crecimiento del valor en 2024 estuvo respaldado por tres factores. Por un lado, un incremento de valor del 11% de la cartera existente como combinación de a) el aumento de las rentas respecto a la última valoración; la optimización de los gastos de explotación; y c) la mejora de las expectativas de crecimiento en el segmento de alquiler residencial en España. Por otro lado, un crecimiento del 17% a través de las cuatro adquisiciones formalizadas durante el año, y finalmente, una generación de valor del 93% por la revalorización de dichas adquisiciones.

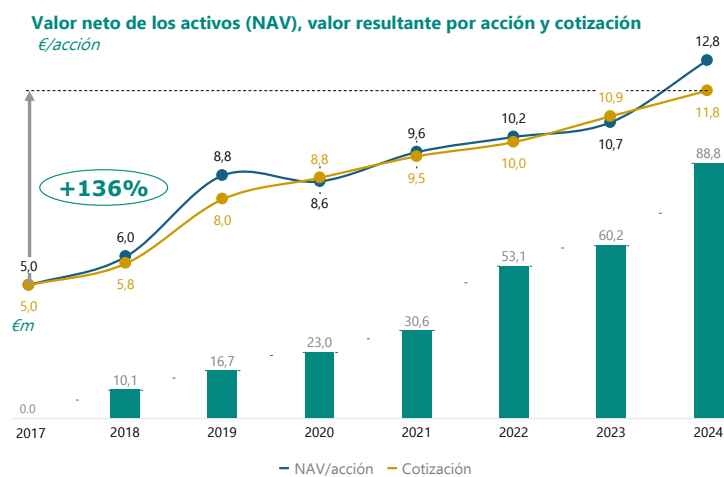
Este rendimiento se pone claramente de manifiesto en los estados financieros elaborados con arreglo a las normas internacionales de contabilidad (NIIF), en los que la actualización del valor de la cartera tuvo un impacto positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 17,4 millones de euros, fijando el beneficio neto en 2024 en 17,5 millones de euros.

Como compañía constituida en España, ADVERO elabora sus estados financieros de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España (PGC). Esta metodología contable difiere significativamente de la de la normativa internacional (NIIF) en que la variación de valor de los inmuebles y de la financiación bancaria sólo se refleja en esta última. En esta nota de resultados se incluye la cuenta de pérdidas y ganancias y el balance de situación, elaborados tanto bajo principios PGC como NIIF. Los estados financieros NIIF tienen carácter meramente informativo y están sujetos a un informe de procedimientos acordados por Ernst & Young.

Evolución de la cotización

ADVERO inició su cotización en BME MTF Equity (España) el 8 de noviembre de 2019. A finales de 2024, las acciones de la compañía cotizaban a 11,80 euros, una revalorización del 8% respecto al último precio de cotización de 10,9 euros en 2023.

El valor bruto de los activos de la cartera de 88,8 millones de euros se traduce en un valor neto de los activos por acción de 12,8 euros, un aumento del 20% respecto al valor neto de 10,7 euros a finales de 2023.



Plan de crecimiento futuro

El desequilibrio entre la oferta y la demanda en el mercado residencial de renta media en España está en el centro de la visión de ADVERO por seguir aumentando su presencia en ubicaciones existentes y nuevas en el país.

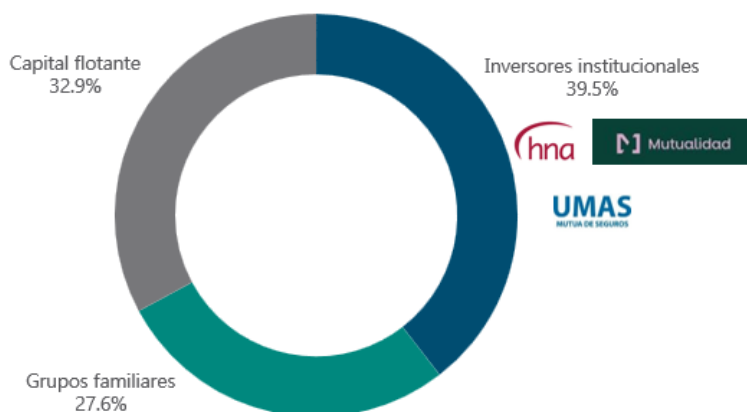
Desde su inicio de actividad en febrero de 2018, la compañía ha financiado su crecimiento mediante una combinación de ampliaciones de capital y deuda bancaria, esta última con una limitación de hasta el 30% del valor de la cartera.

En octubre de 2024, ADVERO realizó una ampliación de capital de 16,5 millones de euros cuyo remanente, junto con la deuda disponible hasta la limitación del 30% sobre el valor de la cartera, la compañía utilizará para continuar su desarrollo en el primer semestre de 2025.

La ampliación de capital de octubre, realizada a 10,5 euros por acción, ha recompensado a los inversores con una revalorización del 22% hasta los actuales 12,8 euros de valor neto. ADVERO tiene previsto acelerar su estrategia con una nueva ampliación de capital en 2025 para seguir construyendo una plataforma resiliente y de gran impacto que aporte valor tanto sus accionistas como a las ciudades en las que opera.

ADVERO cuenta con un plan de crecimiento con una visión a largo plazo, respaldado por una base accionarial estable que desea seguir consolidando la compañía dentro del segmento residencial de renta media. A finales de 2024, la estructura accionarial de ADVERO se dividía en tercios similares entre inversores institucionales, grupos familiares con participaciones relevantes y representación en el consejo de administración, y capital flotante.

Estructura accionarial de ADVERO



Anexo 1: Estados financieros

Cuentas de pérdidas y ganancias auditadas de 2023 y 2024 - PCGA español

(en miles de euros)

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2023	31/12/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	2,618	3,119
a) Prestaciones de servicios	2,618	3,119
2. Otros ingresos de explotación	5	58
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	5	58
3. Otros gastos de personal	(254)	(321)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(191)	(244)
b) Cargas Sociales	(63)	(78)
3. Otros gastos de explotación	(1,419)	(1,605)
a) Servicios exteriores	(1,232)	(1,339)
b) Tributos	(115)	(172)
c) Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. Comerciales	(57)	(92)
d) Otros gastos de gestión corriente	(14)	(2)
5. Amortización del Inmovilizado Material	(476)	(604)
6. Otros resultados	-	49
7. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado	-	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	475	696
6. Ingresos financieros	16	155
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	-	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	16	155
7. Gastos financieros	(286)	(483)
a) Por deudas con terceros	(286)	(483)
8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
a) Por deudas con terceros	-	-
b) Cartera de negociación y otros	-	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(271)	(328)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	204	368
10. Impuestos sobre beneficios	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	204	368

Balance auditado a 31 de diciembre de 2023 y 2024 - PCGA español

(en miles de euros)

Activo	31/12/2023	31/12/2024
Activo no corriente	43,150	53,971
Inmovilizado Intangible	42	34
Inmovilizado Material	202	18
Inversiones Inmobiliarias	42,898	53,915
Inversiones empresas grupo y asociadas	6	3
Inversiones financieras a largo plazo	1	1
Activo corriente	953	7,668
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	153	139
Inversiones financieras a corto plazo	219	292
Periodificaciones a corto plazo	17	38
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	564	7,199
TOTAL ACTIVO	44,103	61,639
Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2023	31/12/2024
Patrimonio neto	30,975	47,218
Capital Social	21,085	28,950
Prima de Emisión	11,146	19,797
Ganancias Acumuladas	(1,072)	(1,544)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(234)	(198)
Otros instrumentos de Patrimonio Neto	(155)	(155)
Resultado del Ejercicio	204	368
Pasivo no corriente	11,592	12,128
Deudas a largo plazo	11,592	12,128
Pasivo corriente	1,536	2,294
Deudas a corto plazo	1,256	1,508
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	280	786
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	44,103	61,639

Cuentas de pérdidas y ganancias de 2023 y 2024 - Normas Internacionales de Información Financiera

(en miles de euros)

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS (IFRS)	31/12/2023	31/12/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	2,618	3,119
a) Prestaciones de servicios	2,618	3,119
2. Otros ingresos de explotación	5	58
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	5	58
3. Otros gastos de personal	(254)	(321)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(191)	(244)
b) Cargas Sociales	(63)	(78)
3. Otros gastos de explotación	(1,419)	(1,605)
a) Servicios exteriores	(1,232)	(1,339)
b) Tributos	(115)	(172)
c) Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. Comerciales	(57)	(92)
d) Otros gastos de gestión corriente	(14)	(2)
4. Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	655	17,372
5. Amortización del Inmovilizado Material	(4)	(17)
6. Otros resultados	-	49
7. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado	-	0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION	1,601	18,655
6. Ingresos financieros	16	155
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	-	0
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	16	155
7. Gastos financieros	(423)	(515)
a) Por deudas con terceros	(423)	(515)
8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1,433	(775)
a) Por deudas con terceros	1,433	(775)
b) Cartera de negociación y otros	-	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO	1,025	-1,136
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2,627	17,519
10. Impuestos sobre beneficios	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	2,627	17,519

Elaboración interna según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos meramente informativos. Dado que ADVERO no tiene estados financieros auditados bajo NIIF, Ernst & Young, S.L. emite un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros de propósito especial preparados bajo normativa internacional.

Balance a 31 de diciembre de 2023 y 2024 - Normas Internacionales de Información Financiera

(en miles de euros)

Activo (IFRS)	31/12/2023	31/12/2024
Activo no corriente	60,426	88,815
Inmovilizado Intangible	42	34
Inmovilizado Material	202	18
Inversiones Inmobiliarias	60,174	88,759
Inversiones empresas grupo y asoc	6	3
Inversiones financieras a largo plazo	1	1
Activo corriente	953	7,668
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	153	139
Inversiones financieras a corto plazo	219	292
Periodificaciones a corto plazo	17	38
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	564	7,199
TOTAL ACTIVO	61,379	96,483
Patrimonio Neto y Pasivo (IFRS)	31/12/2023	31/12/2024
Patrimonio neto	49,349	82,292
Capital Social	21,085	28,950
Prima de Emisión	11,146	19,797
Ganancias Acumuladas	14,670	16,169
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(234)	(198)
Otros instrumentos de Patrimonio Neto	54	54
Resultado del Ejercicio	2,627	17,519
Pasivo no corriente	10,494	11,898
Deudas a largo plazo	10,494	11,898
Pasivo corriente	1,536	2,294
Deudas a corto plazo	1,256	1,508
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	280	786
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	61,379	96,483

Elaboración interna según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos meramente informativos. Dado que ADVERO no tiene estados financieros auditados bajo NIIF, Ernst & Young, S.L. emite un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros de propósito especial preparados bajo normativa internacional.

Acerca de ADVERO Properties SOCIMI, S.A.

ADVERO Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria española cotizada, constituida en agosto de 2017 con el objetivo de facilitar la oferta de alquiler de vivienda de calidad de renta media en España. La sociedad concentra sus inversiones exclusivamente en activos residenciales, ubicados en la periferia de grandes ciudades o barrios de renta media, con plena propiedad del inmueble para facilitar la creación de comunidades de inquilinos cohesionadas.

Sobre las acciones de ADVERO

Capital social: 5.789.924 acciones

Capitalización bursátil a 31/03/2024: 70,6 millones de euros

Bolsa de valores: BME MTF Equity (España)

Código bursátil: YADV

ISIN: ES0105448007

Encontrará más información en la sección "Investors" de www.adveroproperties.com.

Contacto

investor.relations@adveroproperties.com

Tlf: +44 20 7399 9928

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024**

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Balance al 31 de diciembre de 2024**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		53.970.828	43.149.540
I. Inmovilizado intangible	5	34.263	42.443
II. Inmovilizado material	6	17.799	202.419
III. Inversiones inmobiliarias	7	53.915.016	42.897.615
1. Terrenos		23.336.016	18.763.596
2. Construcciones		30.579.000	24.134.019
IV. Inversiones en empresas grupo y asociadas	9	3.000	6.313
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	750	750
B) ACTIVO CORRIENTE		7.668.422	953.252
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	138.947	152.997
1. Clientes ventas y prestación de servicios		87.170	63.248
2. Deudores varios		24.631	88.595
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		27.146	1.154
II. Inversiones financieras a corto plazo	9	292.340	219.492
III. Periodificaciones a corto plazo	9	38.480	16.752
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	7.198.655	564.008
TOTAL ACTIVO (A+B)		61.639.250	44.102.792

Las notas 1 a 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Balance al 31 de diciembre de 2024**

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	31/12/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETO			47.217.823	30.974.900
A-1) Fondos propios			47.217.823	30.974.900
I. Capital social	10.1		28.949.620	21.085.305
II. Prima de emisión	10.2		19.797.135	11.146.389
III. Reservas			(1.543.774)	(1.072.024)
1. Reserva legal	10.3		50.878	30.491
2. Otras reservas	10.6		(1.594.652)	(1.102.515)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.5		(198.426)	(233.598)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores			(209.071)	(209.481)
VI. Otras aportaciones de socios	10.6.3		29.443	29.443
VII. Resultado del período	10.6.5		367.896	203.866
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	10.6.2		25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE			12.127.533	11.592.038
I. Deudas a largo plazo	11		12.127.533	11.592.038
1. Deudas con entidades de crédito			12.067.631	11.477.218
2. Otras deudas a largo plazo			59.902	114.820
C) PASIVO CORRIENTE			2.293.894	1.535.855
I. Deudas a corto plazo			1.508.316	1.256.027
1. Deudas con entidades de crédito	11		939.221	854.573
2. Otras deudas a corto plazo	11		569.095	401.454
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			785.578	279.827
1. Otros acreedores	11		736.379	245.007
2. Personal			(113)	61
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas			49.312	34.759
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)			61.639.250	44.102.793

Las notas 1 a 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Cuenta de Pérdidas y Ganancias****correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024****(Expresado en euros)**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2024	2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14,1	3.119.082	2.618.479
a) Prestaciones de servicios		3.119.082	2.618.479
2. Otros ingresos de explotación		57.843	4.712
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		57.843	4.712
3. Gastos de personal	14,2	(321.469)	(254.022)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(243.847)	(190.979)
b) Cargas sociales		(77.622)	(63.043)
4. Otros gastos de explotación	14,3	(1.604.556)	(1.418.809)
a) Servicios exteriores		(1.338.673)	(1.231.993)
b) Tributos		(171.851)	(115.205)
c) Pérdidas, deterioro y variación provisiones oper.comerciales		(92.110)	(57.243)
b) Otros gastos de gestión corriente		(1.921)	(14.368)
5. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(604.418)	(475.604)
6. Otros resultados	15	49.452	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		695.934	474.756
7. Ingresos financieros	16	154.795	15.542
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	15.542
b2) De terceros		154.795	15.542
8. Gastos financieros	16	(482.833)	(286.433)
b) Por deudas con terceros		(482.833)	(286.433)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(328.038)	(270.891)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		367.896	203.865
 11. Impuestos sobre beneficios	 12	 -	 -
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO		367.896	203.865

Las notas 1 a la 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

CONCEPTO	Nota	2024	2023
A) Resultado del período	10.6.5	367.896	203.866
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			-
C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		367.896	203.866

Las notas 1 a la 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO A 31/12/2022	21.085.305	11.146.389	15.443	(915.883)	(154.557)	(209.481)	29.443	150.477	25.000	31.172.136
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	21.085.305	11.146.389	15.443	(915.883)	(154.557)	(209.481)	29.443	150.477	25.000	31.172.136
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	203.866	-	203.866
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(168.196)	(79.041)	-	-	-	-	(247.237)
Aumentos de capital	-	-	-	(32.767)	-	-	-	-	-	(32.767)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	(135.429)	-	-	-	-	-	(135.429)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	(79.041)	-	-	-	-	(79.041)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	15.048	(18.436)	-	-	-	(150.477)	-	(153.865)
Resultado del ejercicio	-	-	15.048	135.429	-	-	-	(150.477)	-	-
Operaciones contra ejercicios anteriores	-	-	-	(153.865)	-	-	-	-	-	(153.865)
C) SALDO FINAL AL 31/12/2023	21.085.305	11.146.389	30.491	(1.102.515)	(233.598)	(209.481)	29.443	203.866	25.000	30.974.900
CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO A 31/12/2023	21.085.305	11.146.389	30.491	(1.102.515)	(233.598)	(209.481)	29.443	203.866	25.000	30.974.900
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	21.085.305	11.146.389	30.491	(1.102.515)	(233.598)	(209.481)	29.443	203.866	25.000	30.974.900
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	367.896	-	367.896
Operaciones con socios o propietarios	7.864.315	8.650.746	-	(657.601)	35.172	-	-	-	-	15.892.632
Aumentos de capital	7.864.315	8.650.746	-	(474.532)	-	-	-	-	-	16.040.529
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	(183.069)	-	-	-	-	-	(183.069)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	35.172	-	-	-	-	35.172
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	20.387	165.885	-	-	-	(203.866)	-	(17.604)
Resultado del ejercicio	-	-	20.387	183.478	-	-	-	(203.866)	-	-
Operaciones contra ejercicios anteriores	-	-	-	(17.604)	-	-	-	-	-	(17.604)
C) SALDO FINAL AL 31/12/2023	28.949.620	19.797.135	50.878	(1.594.652)	(198.426)	(209.071)	29.443	367.896	25.000	47.217.823

Las notas 1 a la 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresado en euros)

	Notas	2024	2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		367.896	203.866
2 Ajustes del resultado		1.003.559	803.738
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	604.418	475.604
c) Variación de provisiones (+/-)		71.103	57.243
g) Ingresos financieros (-)	16	(154.795)	(15.542)
h) Gastos financieros (+)	16	482.833	286.433
3 Cambios en el capital corriente		525.079	153.528
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(57.053)	(15.311)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(91.260)	(53.477)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		505.752	75.212
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		167.641	147.105
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(328.038)	(270.891)
a) Pago de intereses (-)	16	(482.833)	(286.433)
c) Cobro de intereses (+)		154.795	15.542
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		1.568.496	890.241
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6 Pagos de inversiones (-)		(11.429.020)	(6.801.479)
b) Inmovilizado intangible	5	(3.852)	7.986
c) Inmovilizado material	6	(2.848)	(125.435)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(11.422.320)	(6.684.031)
f) Otros activos financieros		-	35
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(11.429.020)	(6.801.479)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	16.058.097	(265.674)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	16.022.925	(186.633)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		35.172	(79.041)
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		620.143	4.412.668
b) Deudas con entidades de crédito (+/-)	11	620.143	4.412.668
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(183.069)	(135.429)
a) Dividendos (-)	13.3	(183.069)	(135.429)
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		16.495.171	4.011.565
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A + B + C)		6.634.647	(1.899.674)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		564.008	2.463.648
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.198.655	564.008

Las notas 1 a la 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y domicilio

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, denominada “la Sociedad”) se constituyó el 17 de agosto de 2017. Se rige por la Ley de Sociedades de Capital, por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y por sus propios Estatutos Sociales. La Sociedad se constituyó por tiempo indefinido el 17 de agosto de 2017, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 9 de noviembre de 2017.

Su domicilio social y fiscal actual se encuentra en 08017 Barcelona, calle Iradier, 21.

Con fecha 8 de noviembre de 2019 las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), actualmente denominado BME Growth, de la Bolsa de Madrid.

1.2 Actividad

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones (CNAE 6832).
- b) La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI) residentes en España 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 beneficio (CNAE 6420).
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español (CNAE 6420), que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante su participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

El código CNAE correspondiente a la actividad principal de las comprendidas en el objeto social es el 6832.

La Sociedad comunicó con fecha 1 de febrero de 2018 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. Esta comunicación surge efectos desde el 1 de enero de 2018.

1.3 Grupo mercantil de pertenencia

Aun cuando la Sociedad ejerce una posición dominante en una empresa (ver Nota 9.4) y que, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio y en el Real Decreto 1159/2010, quedaría obligada a formular cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad han decidido acogerse a la disposición por tamaño incorporada en el Artículo 43 del Código de Comercio. A efectos de computar los límites será de aplicación lo estipulado en los art. 8.2 y 8.3 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). La Sociedad ha aplicado el artículo 8.3. de las NOFCAC (Real Decreto 1159/1010), sumando directamente los valores de activos, cifra anual de negocios y número medio de empleados acorde con los límites estipulados en el art. 258 de la Ley de Sociedades de Capital aumentados en un 20%, excepto en lo referente a la cifra de empleados, que no se variará.

1.4 Moneda funcional y de presentación

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

1.5 Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada 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.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión**
 - a. Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - b. Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado:** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de 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 deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - c. 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 adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. **Obligación de información.** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
6. **Capital mínimo.** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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. Los Administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le es de aplicación. Dicho marco normativo es el siguiente:

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas desarrollando el Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como el resto de normativa contable aplicable.
- Ley 11/2009 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 (SOCIMI).

La Sociedad realizó un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las cuentas anuales del ejercicio 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se detectaron impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity").

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad los cuales se mantienen de acuerdo con la legislación mercantil vigente al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del ejercicio.

En la formulación de las presentes cuentas anuales se han seguido, sin excepción, todas las normas y criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales se han preparado en su formato normal y están expresadas, salvo indicación expresa en contra, en euros.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones significativas.

La Junta General de Accionistas de fecha 19 de junio de 2024 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023.

2.3 Principios contables aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Si bien la Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vida útil y evaluación de la existencia de indicios de deterioro en las Inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las Inversiones Inmobiliarias. La vida útil de las Inversiones Inmobiliarias se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de las Inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

La Sociedad evalúa anualmente si existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias. Normalmente, en el ejercicio en que son adquiridas, se asume que no hay deterioros, salvo indicios claros de los mismos. En ejercicios posteriores, se evalúa si el valor razonable de las inversiones inmobiliarias menos los costes de transacción son superiores al valor en libros a efectos de analizar si es necesario realizar deterioros.

La descripción de las estimaciones relacionadas con el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se encuentra descrito en la nota 3.3.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

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, la

estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 Comparación de la información

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias se presentan en sus modelos normalizados, no habiendo sido necesario modificar su estructura. No existen motivos que limiten o impidan la comparación de las cifras de los dos ejercicios mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del ejercicio 2023 para facilitar la comparación con las cifras del ejercicio 2024.

Para la comparación de las cifras de los estados financieros de la mención “ejercicio actual” de esta memoria, la cual, hace referencia al ejercicio 2024 (1 de enero de 2024 hasta 31 de diciembre de 2024) y la mención “ejercicio anterior”, la cual, hace referencia al ejercicio 2023 (1 de enero de 2023 hasta 31 de diciembre de 2023), se debe tener en consideración que en el ejercicio actual la Sociedad cuenta con 28 inmuebles, 25 inmuebles en explotación a año completo, mientras que en el ejercicio anterior contaba con 24 inmuebles, de los cuales 23 estuvieron en explotación a año completo.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas del balance.

2.7 Agrupación de partidas

Durante el ejercicio, no se han realizado agrupaciones de partidas ni en el balance, pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se han realizado ajustes por cambios en criterios contables.

2.9 Empresa en funcionamiento

La Sociedad ha realizado una ampliación de capital en 2024 para la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, y a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 5.375 miles de euros (fondo de maniobra negativo por importe de 583 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

Respecto al fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2023, éste se produjo tras el uso de la caja existente a cierre de 31 de diciembre de 2022 en la adquisición de activos inmobiliarios en 2023.

2.10 Corrección de errores

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha soportado gastos por valor de 17.604 euros correspondientes a ejercicios anteriores que no procede tener registrados en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2024, mientras que en el ejercicio 2023 la sociedad identificó 153.865 euros correspondientes a saldos procedentes de ejercicios anteriores que no procedió tener registrados en el balance al 31 de diciembre de 2023. La Sociedad los ha contabilizado contra reservas voluntarias en las presentes cuentas anuales.

No se ha procedido a re-expresar las cifras comparativas dada la escasa relevancia de estos saldos en relación con las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1 Inmovilizado intangible

Los bienes incluidos en el inmovilizado intangible se reconocen inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se valoran a su precio o coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o las pérdidas por deterioro que eventualmente hayan experimentado.

La dotación anual a la amortización de los bienes del inmovilizado intangible se calcula por el método lineal y en función de las vidas útiles estimada de los diferentes bienes, las cuales son como sigue:

Categoría de inmovilizado	Vida útil estimada (Años)
Aplicaciones informáticas	3

3.2 Inmovilizado material

Los bienes incluidos en el inmovilizado material se reconocen inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se valoran a su precio o coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o las pérdidas por deterioro que eventualmente hayan experimentado.

En su caso, el valor bruto del inmovilizado incluye todos los gastos relacionados que se produzcan antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien. Las inversiones en ampliación, modernización y mejora de bienes existentes que alargan la vida útil de los activos, son capitalizadas. Los gastos de reparación y conservación se cargan a resultados del ejercicio en que se incurren.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

Categoría de inmovilizado	Vida útil estimada (Años)
Construcciones	50
Instalaciones	10 - 25
Mobiliario	10

En el caso de bienes comprados usados, su vida útil se estima en la mitad de la correspondiente a los bienes comprados nuevos. Las adquisiciones se amortizan a partir del mes siguiente al de su entrada en funcionamiento.

En su caso, el beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un bien del inmovilizado material se calcula por diferencia entre el importe de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.3 Inversiones inmobiliarias

Los terrenos o construcciones que la empresa destina a la obtención de ingresos por arrendamientos o los que posee con la intención de obtener plusvalías a través de su enajenación se han incluido en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

Se aplican a las inversiones inmobiliarias idénticos criterios de determinación del valor, amortización y deterioro que los utilizados para el inmovilizado material.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta De pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengados antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias en explotación se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias Renta SA – THIRSA), realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC). De forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

3.4 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentren en condiciones de funcionamiento.

3.5 Pérdidas por deterioro del valor de los inmovilizados intangibles y materiales

Al menos al cierre de cada período, se analiza el valor recuperable (el mayor entre el valor razonable menos costes de ventas y su valor en uso) de los bienes del inmovilizado intangible y del inmovilizado material y, eventualmente, se deteriora su precio de adquisición o coste de producción hasta su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se cargan a resultados del ejercicio. Ver más información con respecto a las inversiones inmobiliarias en la nota 3.3.

3.6 Permutas

Para los elementos adquiridos mediante permuta, la Sociedad procede a analizar cada operación con el objeto de definir si la permuta tiene o no tiene carácter comercial.

Cuando la permuta tiene carácter comercial el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido, en cuyo caso se valoran por este último valor. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial, o cuando no ha sido posible obtener una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias entregadas.

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna operación de permuta.

3.7 Instrumentos financieros

En el balance los activos financieros se clasifican entre corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea, respectivamente, inferior a superior a doce meses, contados desde la fecha del balance.

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

- a) Activos financieros:
 - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, según se definen en la norma 9ª de elaboración de las cuentas anuales;
 - Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
 - Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
 - Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
 - Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
 - Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo.
 - Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.
- b) Pasivos financieros:
 - Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
 - Deudas con entidades de crédito;
 - Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
 - Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
 - Deudas con características especiales, y
 - Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.
- c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

3.7.1 Activos financieros

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

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

En el momento de su reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica sus activos financieros en alguna de las seis categorías siguientes:

También se clasificará como un activo financiero, todo contrato que pueda ser o será, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- a) No sea un derivado y obligue o pueda obligar a recibir una cantidad variable de instrumentos de patrimonio propio.
- b) Si es un derivado con posición favorable para la empresa, puede ser o será liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la empresa; a estos efectos no se incluirán entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que sean, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la empresa.

Se resume a continuación el tratamiento contable de los activos financieros que habitualmente afectan a la Sociedad:

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

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías indicadas anteriormente.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- 1. Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
- 2. 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
- 3. Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Para los instrumentos de patrimonio que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, una empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

3.7.1.1.1. Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

3.7.1.1.2. Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.7.1.2. Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con 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.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Así, sería consustancial con tal acuerdo un bono con una fecha de vencimiento determinada y por el que se cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, no cumplirían esta condición los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor; préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la empresa haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la empresa deberá considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la empresa de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. Una empresa podrá tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la empresa gestiona sus activos financieros.

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

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

3.7.1.2.1. Valoración inicial

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y

los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

3.7.1.2.2. Valoración posterior

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

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

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

3.7.1.2.3. Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán 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 del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

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

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría “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”.

3.7.1.3.1. Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

3.7.1.3.2. Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

3.7.1.3.3. Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) 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
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

3.7.1.4. Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) 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 la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

3.7.1.4.1. Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los 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.

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

3.7.1.4.2. Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos 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 estos 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.

3.7.1.4.3. Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, 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 empresa 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 empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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

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:

- 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 estos, 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.

3.8 Derivados financieros y coberturas contables

No se han realizado durante el ejercicio operaciones con derivados financieros ni operaciones de cobertura.

3.9 Existencias

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, durante los ejercicios 2024 y 2023 la entidad no tiene este tipo de activo en su balance.

3.10 Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

La Sociedad no tiene ningún activo no corriente destinado a la venta como tampoco actividades interrumpidas.

3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

3.12 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.13 Pagos basados en acciones

La Sociedad recibió en 2017, con anterioridad a su constitución, servicios de su sociedad gestora retribuidos a través de la emisión de *warrants* ejercitables en un número fijo de acciones de la Sociedad (Nota 10.6.2) a un precio fijo.

La Sociedad reconoció, por un lado, los servicios recibidos como un gasto atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto al liquidarse dichos servicios con instrumentos de patrimonio (*warrants*).

Dicha transacción se valoró por el valor razonable de los servicios en la fecha en que se recibieron.

Una vez reconocidos los servicios recibidos, así como el correspondiente incremento en el patrimonio neto, no se realizarán ajustes adicionales al patrimonio neto.

3.14 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

También se clasificará como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser o será, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- a) No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- b) Si es un derivado con posición desfavorable para la empresa, pueda ser o será liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la empresa; a estos efectos no se incluirán entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que sean, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la empresa.

Los derechos, opciones o warrants para adquirir un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la empresa por un importe fijo en cualquier moneda son instrumentos de patrimonio, siempre que la empresa ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas o socios de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Si los instrumentos otorgan al tenedor la opción de liquidarlos mediante la entrega de los instrumentos de patrimonio o en efectivo por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio o a un precio fijo, entonces cumplen la definición de un pasivo financiero.

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

1. Pasivos financieros a coste amortizado.
2. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Sin perjuicio de lo anterior, las aportaciones recibidas 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 deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplicará este mismo criterio en 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 la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

Los gastos financieros se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo. Adicionalmente, los pasivos financieros originados como consecuencia de transferencias de activos, en los que la empresa no haya cedido ni retenido sustancialmente sus riesgos y beneficios, se valorarán de manera consistente con el activo financiero cedido.

3.14.1 Pasivos financieros a coste amortizado

La empresa clasificará todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, o se trate de alguna de las excepciones previstas en esta norma.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

3.14.1.1. Valoración inicial

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

No obstante, 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 podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

3.14.1.2. Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

3.15 Fianzas entregadas y recibidas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento, conforme a lo señalado en el apartado 2 de la norma sobre

arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, o durante el periodo en el que se preste el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

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

3.16 Subvenciones recibidas

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

3.17 Impuesto sobre beneficios

El cargo del ejercicio por impuesto sobre beneficios incluye tanto el impuesto corriente (o fiscal) del ejercicio, como el impuesto diferido. Dichas partidas se calculan como sigue:

- *Impuesto corriente:* la cuota por impuesto corriente se obtiene aplicando a la base imponible del ejercicio el tipo de gravamen vigente en cada momento y tras descontar las deducciones y bonificaciones fiscalmente aplicables.
- *Impuesto diferido (activo o pasivo):* recoge la variación del ejercicio en el efecto impositivo de la diferente valoración, contable y fiscal, atribuida a los activos y pasivos de la Sociedad, siempre que esta diferencia tenga incidencia en la carga fiscal futura. Las deducciones generadas y no aplicadas en el ejercicio y el crédito impositivo por bases imponibles negativas compensables en ejercicios futuros se registran como un activo por impuesto diferido siempre que su recuperación futura resulte probable.

El gasto o ingreso por impuesto corriente y por impuesto diferido del ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en el caso de proceder de una transacción que se hubiese reconocido directamente en una partida del patrimonio neto, en cuyo caso se inscribe también en el correspondiente epígrafe del patrimonio neto.

Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos desde el 1 de enero de 2018.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.18 Gastos de personal

En su caso, los gastos de personal incurridos por la Sociedad se reconocen en base a su devengo. Al cierre del ejercicio, se dotan las provisiones necesarias para cubrir cualquier haber, fijo o variable, que se halle devengado a la fecha de cierre. No existen planes de opciones sobre acciones ni compromisos en materia de pensiones.

3.19 Provisiones y contingencias

En su caso, la Sociedad dota las correspondientes provisiones con respecto a pasivos significativos derivados de hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras y que, a la fecha de cierre, resultan indeterminados en cuanto a su importe o en cuanto a la fecha en que se cancelarán. Dichas provisiones se cuantifican en el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para su cancelación.

3.20 Ingresos y gastos

La empresa reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se hubiera identificado, la empresa determinará al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocerán en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisará y, si es necesario, modificará las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no sea capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocerán ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizarán como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

Ingresos por alquileres

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

3.20.1 Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

3.21 Arrendamientos financieros y operativos

La Sociedad no tiene activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones económicas de los mismos se deduzca que se transfieren sustancialmente al arrendatario todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos y la contraprestación que genera su utilización se carga a resultados del ejercicio de su devengo.

3.22 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

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

Al cierre del ejercicio las transacciones en moneda extranjera se valorarán aplicando el tipo de cambio de cierre, entendido como el tipo de cambio medio de contado, existente en esa fecha.

Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

b) Transacciones y saldos

La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda extranjera.

3.23 Transacciones con partes vinculadas

En su caso, las operaciones realizadas con partes vinculadas se valoran por su valor razonable. Si excepcionalmente el precio acordado entre las partes difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

3.24 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

4. INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Las actividades de la Sociedad se desarrollan en entornos en los que existen una serie de factores externos cuya evolución puede afectar al modo en que se realizan las operaciones y a los resultados que de ellas se obtienen. La Sociedad dispone de una organización y de unos sistemas que le permiten identificar, medir y controlar los riesgos a los que está expuesta.

La Sociedad considera que los sistemas de control de riesgos que tiene establecidos son adecuados para su perfil de riesgo.

Las actividades propias de la Sociedad conllevan diversos tipos de riesgos, que se resumen a continuación:

1. Riesgos vinculados al entorno de la Sociedad

Riesgo macroeconómico. Debido a su actividad en el contexto del territorio español, ADVERO está expuesta a riesgos macroeconómicos que afectan a este territorio. El nivel de tipos de interés de la zona euro afecta, entre otras cosas, a la facilidad de financiación que tienen los compradores de activos inmobiliarios y, por tanto, una subida de éstos podría afectar al valor de los activos en cartera de la Sociedad. Asimismo, encarecería los costes de financiación de la Sociedad.

La tasa de inflación española es también un factor relevante; una eventual subida de ésta disminuiría el poder adquisitivo de los actuales y potenciales inquilinos y podría tener efectos en la morosidad, nivel de ocupación, demanda y nivel de rentas de la Sociedad. Cabe mencionar que los contratos de arrendamiento de la Sociedad tienen una cláusula de actualización anual indexada al Índice de Precios de Consumo (IPC), lo que debería minimizar el riesgo de una caída en la rentabilidad real (esto es, rentabilidad nominal menos IPC por rentas del alquiler).

El nivel de crecimiento del producto interior bruto (PIB), la evolución de los salarios y la tasa de desempleo españolas son también factores relevantes ya que un deterioro de éstos podría suponer una disminución de la renta general disponible y de las condiciones comerciales en el territorio español, afectando tanto a la Sociedad como a sus proveedores y clientes.

2. Riesgos vinculados a la Sociedad

Riesgo de evolución negativa del mercado inmobiliario: Oscilación de los precios de alquiler y de la demanda. El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político en cada momento. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de activos existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés. La Sociedad es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios objeto de arrendamiento, por lo que ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. Aunque los precios en el mercado inmobiliario en nuestro segmento han mantenido una tendencia alcista por el desequilibrio entre oferta y demanda, podrían producirse nuevas circunstancias en el futuro que afectaran al sector.

Riesgo de impago. La actividad de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus inquilinos. Éstos podrían atravesar ocasionalmente por dificultades financieras que les llevarán a incumplir sus obligaciones de pago, lo que afectaría de modo adverso a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad. De no efectuarse correctamente la selección de inquilinos, el nivel de impagos y la rotación de inquilinos (con los consecuentes gastos de reacondicionamiento de las viviendas y nueva comercialización) podrían verse aumentados. La Sociedad realiza sus mejores esfuerzos porque la renta del alquiler no supere un 35% de los ingresos disponibles en la unidad familiar a fin de reducir los riesgos de impago.

Riesgo en la valoración de los activos. La Sociedad, por medio de expertos independientes, realiza valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, son consideradas en la valoración.

Riesgo de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes. La Sociedad tiene suscritos diversos seguros que cubren una amplia variedad de potenciales siniestros en sus activos, así como la responsabilidad civil frente a terceros. Si la Sociedad fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, cualquier daño cuya causa no esté cubierta por sus pólizas de seguro o que supere los importes asegurados o tenga franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad. La Sociedad tiene contraída a 31 de diciembre de 2024 deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 13,4 millones de euros. El 53% de esta deuda está financiada a tipo fijo medio del 1,9% con vencimiento medio en el año 2036. En el ejercicio 2024, la deuda a tipo variable ha tenido un coste medio del 5,09% medio. En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor de los activos (loan-to-value).

Riesgos vinculados al régimen especial de SOCIMI. Un cambio significativo en las disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI) o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos vinculados a la evolución de la cotización. Como sociedad cotizada, las acciones de la Sociedad no están únicamente sujetas a la evolución de sus resultados, sino también a circunstancias macroeconómicas que puedan influir en la volatilidad de los mercados u eventuales operaciones de venta de accionistas que pudieran tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

5.1 Movimientos del período

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2024 y del ejercicio 2023 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Inmovilizado Intangible en Curso		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.754	(1.754)	50.429	-	52.183	(1.754)	50.429
Adiciones / dotaciones	-	-	(7.986)	-	(7.986)	-	(7.986)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.754	(1.754)	42.443	-	44.197	(1.754)	42.443
Adiciones / dotaciones	46.295	(12.031)	(42.443)	-	3.852	(12.031)	(8.180)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	48.048	(13.785)	-	-	48.048	(13.785)	34.263

5.2 Información diversa

No existen activos intangibles afectos a garantías ni con restricciones a su titularidad. No existen bienes de inmovilizado intangible adquiridos a empresas del grupo o asociadas, ni bienes cuyos derechos puedan ejercitarse fuera del territorio español o relacionados con inversiones situadas fuera de territorio español.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha terminado la implementación del sistema contable y ha traspasado el coste de Inmovilizado intangible en Curso a Aplicaciones informáticas y ha establecido una vida útil de 3 años.

Al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 hay bienes totalmente amortizados por importe de 1.754 euros (1.754 euros, en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023).

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizados intangibles.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Movimientos del período

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2024 y del ejercicio 2023 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

Concepto	31.12.2024	
	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
COSTE		
Saldo inicial	208.763	208.763
Entradas / (Salidas)	2.848	2.848
Traspaso a Inversiones Inmobiliarias	(182.654)	(182.654)
Saldo final	28.957	28.957
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(6.344)	(6.344)
Dotación a la amortización	(4.814)	(4.814)
Traspaso a Inversiones Inmobiliarias	-	-
Saldo final	(11.158)	(11.158)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	202.419	202.419
VALOR NETO CONTABLE FINAL	17.799	17.799

31.12.2023		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
COSTE		
Saldo inicial	114.162	114.162
Entradas / (Salidas)	185.342	185.342
Traspaso a Inversiones Inmobiliarias	(90.741)	(90.741)
Saldo final	208.763	208.763
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(32.678)	(32.678)
Dotación a la amortización	(4.500)	(4.500)
Traspaso a Inversiones Inmobiliarias	30.834	30.834
Saldo final	(6.344)	(6.344)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	81.484	81.484
VALOR NETO CONTABLE FINAL	202.419	202.419

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha puesto en marcha un proyecto de instalación de placas solares en cuatro de sus edificios con la idea de minorar el gasto de electricidad en las zonas comunes. Durante el año 2024 las instalaciones han entrado en funcionamiento, por lo tanto, el traspaso a Inversiones inmobiliarias realizado en el ejercicio 2024 hace referencia al proyecto de instalación de placas fotovoltaicas en 4 edificios que ha finalizado y se ha puesto en producción.

6.2 Correcciones valorativas por deterioro

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han practicado correcciones valorativas por deterioro, por cuanto se estima que el valor en uso o el valor razonable de los bienes del inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos.

6.3 Inmovilizado adquirido a empresas del grupo y asociadas, y no afecto

No existen bienes de inmovilizado material adquiridos a empresas del grupo o asociadas, ni inmovilizados materiales no afectados directamente a la explotación.

6.4 Elementos de inmovilizado totalmente amortizados y en uso

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados en los ejercicios 2024 y 2023.

6.5 Otra información

No existen bienes en arrendamiento financiero.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de su inmovilizado. A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, éstos se encuentran totalmente asegurados.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han capitalizado gastos financieros.

No existen compromisos en firme de compra o venta de inmovilizado material.

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se han producido enajenaciones del inmovilizado material significativas.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las Inversiones inmobiliarias comprenden inmuebles en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. En nuestro caso se refieren a edificios de viviendas arrendados a terceros.

7.1 Movimientos del período

Los movimientos habidos durante el ejercicio en los saldos de este epígrafe han sido los siguientes:

	31.12.2024			
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial	18.763.596	25.353.623	28.026	44.145.245
Entradas	4.572.420	6.657.547	187.349	11.417.316
Traspasos	-	394.815	(212.160)	182.654
Saldo final	23.336.016	32.011.170	3.214	55.745.215
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(1.247.630)	-	(1.247.630)
Dotación del ejercicio	-	(582.568)	-	(582.568)
Traspasos	-	-	-	-
Saldo final	-	(1.830.199)	-	(1.830.199)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	18.763.596	24.105.993	28.026	42.897.614
VALOR NETO CONTABLE FINAL	23.336.016	30.575.786	3.214	53.915.016

31.12.2023				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial	17.053.242	20.377.138	-	37.430.380
Entradas	1.927.835	4.668.263	28.026	6.624.124
Trasposos	(217.481)	308.222	-	90.741
Saldo final	18.763.596	25.353.623	28.026	44.145.245
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(745.692)	-	(745.692)
Dotación del ejercicio	-	(471.104)	-	(471.104)
Trasposos	-	(30.834)	-	(30.834)
Saldo final	-	(1.247.630)	-	(1.247.630)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	17.053.242	19.631.446	-	36.684.688
VALOR NETO CONTABLE FINAL	18.763.596	24.105.993	28.026	42.897.614

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad adquirió cuatro inmuebles:

- el 26 de enero de 2024 adquirió el inmueble sito en la calle Puerto de Tarancón, 32 de Madrid,
- el 13 de diciembre de 2024 adquirió el inmueble sito en la calle Ponent, 139-145 de Badalona (Barcelona),
- el 23 de diciembre de 2024 adquirió los inmuebles sitios en las calles Argente, 8 y Sierra de los Filabres, 31 de Madrid.

La Sociedad ha finalizado y puesto en producción las instalaciones de placas fotovoltaicas que inició en 2023 en 4 edificios. En el primer semestre se ha realizado un traspaso del coste de la instalación registrado en Inmovilizado Material en curso a Inversiones inmobiliarias.

Asimismo, la Sociedad ha traspasado de Inversiones en Curso a Construcciones, los costes de nuevas mejoras ya realizadas y puestas en funcionamiento.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad adquirió dos inmuebles, el 28 de marzo de 2023 adquirió el inmueble sito en la calle Mur, 126 de Martorell (Barcelona), y 27 de noviembre de 2023 adquirió el inmueble sito en la calle La Pau, 2-4 en Santa Coloma de Gramanet (Barcelona).

7.2 Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Euros	2024	2023
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.1)	3.119.082	2.618.479
Otros resultados (Nota 15)	49.452	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(675.957)	(628.653)

7.3 Otra información

Servicios contratados

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dispone de un sistema híbrido de gestión de los edificios en los que se combinan tanto gestión internalizada como externalizada.

Todos estos servicios externalizados no ocasionan a la Sociedad ningún tipo de obligación, compromiso o pasivo latente que deba provisionar en su balance.

Inmuebles en garantía

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios situados en las calles Santa Fe, 9 y Virgen del Pilar, 7 de Rubí (Barcelona), en las calles Canonge Rodó, 1 bis y Wilson, 48-52 de Terrassa (Barcelona), en la calle Virgen de la Paloma, 49-53 de Sabadell (Barcelona), en las calles Mercadal, 9-11 y Gomis, 29 de Martorell (Barcelona), en las calles Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43 de Madrid, en las calles Avenida de Fátima, 20, Ventura Rodríguez 33 y Juan Herrera 22 de Málaga y en las calles Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba 3 de Córdoba.

El valor neto contable de los inmuebles en garantía asciende a 28.735.521 euros a 31 de diciembre de 2024 (26.023.134 euros al 31 de diciembre de 2023) y el importe de la deuda viva al cierre del ejercicio 2024 es 13.404.392 euros (12.331.792 euros al 31 de diciembre de 2023) (Nota 11 y Nota 13.5), sin considerar la posición de tesorería a 31 de diciembre de 2024, que sitúa la deuda neta en 12.067.631 euros (11.477.218 euros al 31 de diciembre de 2023).

Información diversa

No existen restricciones al cobro de los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

No existen bienes en arrendamiento financiero.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han capitalizado gastos financieros.

Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

La Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2024. En este sentido, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a dicha fecha está calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados a la Sociedad. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad asciende a 88.759.119 euros correspondientes a 28 inmuebles (60.173.824 euros correspondientes a 24 inmuebles a 31 de diciembre de 2023). El valor de mercado de todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es superior a su valor neto contable.

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración 3.3, se compara el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable.

Las valoraciones de estos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis de valor de mercado. Dicho valor de mercado es calculado en función de las valoraciones realizadas por firmas independientes no vinculadas a la Sociedad. Estas valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

La metodología de valoración adoptada por el valorador independiente en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, el método de descuento de flujos de caja, además de comparable como método de contraste para la determinación del valor final.

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de flujo de caja (DFC) se realiza una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y las rentas de mercado para superficies vacías. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento de descuento (TIR). Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificadora y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración.

En el caso de no disponer de comparables exactos se usan aquellos sitios en otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamiento y servicios, etc. Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. En estos casos, se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estados de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

Las hipótesis clave identificadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios en explotación son las tasas de descuento y las rentas anuales, utilizándose una sensibilidad de +/- 50 y 100 puntos básicos en el caso de la tasa de descuento y una sensibilidad de +/- 500 y 1000 puntos básicos en el caso de las rentas anuales, partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio

plazo.

Asumiendo constantes el resto de las variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 104.656.558 euros (71.384.907 euros en 2023), lo que supondría un incremento de valor de 15.897.439 euros (11.211.083 euros en 2023) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 11.679.575 euros (13.718.228 euros en 2023). El efecto de la variación de +/- 50 puntos básicos en la tasa de descuento tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 6.253.948 euros (4.377.982 euros en 2023) y un incremento de 7.289.404 euros (5.126.175 euros en 2023), respectivamente.

El efecto de la variación de -1000 puntos básicos en las rentas anuales utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 79.883.207 euros (54.156.442 euros en 2023), lo que supondría un decremento de valor de 8.875.912 euros (6.017.382 euros en 2023) en el valor de mercado del activo y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 8.875.912 euros (6.017.382 euros en 2023). El efecto de la variación de +/- 500 puntos básicos en las rentas anuales tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 4.437.956 euros (3.008.691 euros en 2023) y un incremento de 4.437.956 euros (3.008.691 euros en 2023), respectivamente.

El 100% de la cartera de inversiones inmobiliarias corresponden a edificios residenciales, las hipótesis clave en las valoraciones de los suelos residenciales son las tasas de descuento y los precios de venta. Así variaciones en dichas hipótesis suponen cambios de valor de la cartera de:

2024				
Hipótesis		Tasa de descuento		
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	-1,00%	-0,50%	0,50%	1,00%
	15.897.439	7.289.404	(6.253.948)	(11.679.575)
Hipótesis		Rentas		
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	-10,00%	-5,00%	5,00%	10,00%
	(8.875.912)	(4.437.956)	4.437.956	8.875.912

7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables.

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1 Arrendamientos financieros

No aplicable a la Sociedad.

8.2 Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario

No aplicable a la Sociedad.

8.3 Arrendamientos operativos en calidad de arrendador

Los arrendamientos operativos en que la Sociedad actúa en calidad de arrendador se limitan a los expuestos en el punto 7.4 de la nota anterior, sobre “Inversiones inmobiliarias.”

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Valor en libros de los activos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros se detalla a continuación:

(Euros)	2024	2023
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	3.000	6.313
Fianzas entregables y pagos anticipados	750	750
	3.750	7.063
Activos financieros a corto plazo		
Fianzas entregables y pagos anticipados	292.340	219.492
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.198.655	564.008
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar(*)	111.801	151.843
	7.602.796	935.343

(*) Excluidos saldos con administraciones públicas

9.2 Clasificación de los activos financieros

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

a) Activos financieros no corrientes

La clasificación, al cierre del ejercicio, de los demás activos financieros no corrientes es la siguiente:

31 de diciembre de 2024			
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	-	750	750
Activos financieros a coste	3.000	-	3.000
TOTAL	3.000	750	3.750

31 de diciembre de 2023			
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	-	750	750
Activos financieros a coste	6.313	-	6.313
TOTAL	6.313	750	7.063

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	2024	2023
Fianzas depositadas	750	750
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes	3.000	6.313
TOTAL	3.750	7.063

El epígrafe de “créditos, derivados y otros” incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden a la fianza depositada para el alquiler de la oficina de la Sociedad en Barcelona.

El epígrafe de “Instrumentos de patrimonio” incluye el importe de la inversión realizada sobre el 100% de la participación en la sociedad Prenitia Investments, S.L.U., el 29 de diciembre de 2021, que a cierre de 2024 se mantiene sin actividad ni activos.

Las diferencias en los activos financieros entre su valor nominal y su valor de mercado no presentan diferencias significativas.

b) Activos financieros corrientes

La clasificación de los activos financieros corrientes, por categorías y clases de instrumento financiero, es la siguiente:

31 de diciembre de 2024		
	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	7.602.796	7.602.796

31 de diciembre de 2023		
	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	935.343	935.343

b.1) El detalle del epígrafe de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es el siguiente:

	2024	2023
Clientes ventas y prestación de servicios	87.170	63.248
Deudores	24.631	88.595
TOTAL	111.801	151.843

b.2) El saldo del epígrafe de fianzas constituidas a corto plazo corresponde a las fianzas depositadas en los organismos oficiales correspondientes a los contratos de alquiler de inmuebles que la Sociedad tiene contratados con sus arrendatarios.

b.3) El detalle del epígrafe del efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

	2024	2023
Tesorería	818.655	564.008
Otros activos líquidos equivalentes	6.380.000	-
TOTAL	7.198.655	564.008

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el período un tipo de interés de mercado. La Sociedad ha dotado una cuenta de reserva de servicio de la deuda por importe de 52.590 euros (52.590 euros a 31 de diciembre de 2024) equivalentes a los seis meses siguientes de servicio de deuda.

Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad ha depositado parte de su tesorería, 6.380.000 euros, en una imposición a 3 meses que devenga un tipo de interés de 2,10% TAE.

9.3 Activos financieros a coste

Con fecha 29 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad mercantil “Prenitia Investments, S.L.” por valor de 3.000 euros. En el momento de la adquisición, Prenitia Investments era una sociedad sin actividad ni activos. El objeto social de la sociedad es el

alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. A cierre del ejercicio 2024 y 2023, Prenitia Investments sigue manteniéndose sin actividad ni activos.

Los principales datos de las sociedades participadas se muestran a continuación:

		Euros		Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	VNC
		% Participación Directa	Capital	Explotación	Neto			
Prenitia Investments, S.L. (*)	100%		3.000	-	-	-	3000	3000
Total								

(*) Los datos relativos a estas sociedades se han obtenido de sus Estados Financieros no auditados al 31 de diciembre de 2024

El domicilio fiscal de esta sociedad es Calle Maldonado, 4, bajos de Madrid

Ninguna de las sociedades filiales cotiza en bolsa.

10. FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

Con fecha 19 de noviembre de 2024, quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles. El resultado del proceso de ampliación de capital supuso la emisión de 1.572.863 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 5,5 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 7.864.315 euros de capital más 8.650.747 euros de prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social es de 28.949.620 euros (21.085.305 euros a 31 de diciembre de 2023) y está representado por 5.789.924 acciones (4.217.061 acciones a 31 de diciembre de 2023) de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2024 y a 31 diciembre de 2023, eran los siguientes:

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Hermanidad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	1.104.764	19,1%	666.669	15,8%
Mutualidad Abogacía	1.107.770	19,1%	631.580	15,0%
Ripargrau SL (**)	652.626	11,3%	-	
Jorge Vera Suñé	363.913	6,3%	342.559	8,1%
Ciganga, S.L.	376.834	6,5%	253.024	6,0%
Triple O d'Inversions SLU (Reig Patrimonia)	319.590	5,5%	-	
Parwing, S.L.	-	-	228.858	5,4%
Rimevi, S.L.	-	-	212.915	5,0%
Grau, S.A.	-	-	210.853	5,0%
Otros - Capital Flotante (*)	1.864.427	32,2%	1.670.603	39,7%

* Adequita Capital Ltd, titular de 41.375 acciones que representan un 0,71% del capital social, posee adicionalmente *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad (Ver nota 10.6.2)

** Ripargrau SL es una agrupación accionarial de las sociedades Rimevi SL, Parwing SL y Grau SA, las cuales tenían participación directa en 2023.

10.2 Prima de emisión

El saldo del epígrafe “Prima de emisión” recoge la prima asignada como consecuencia de las ampliaciones de capital efectuada en fecha 19 de noviembre de 2024:

	2024	2023
Prima de emisión	19.797.135	11.146.389

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.

10.3 Reserva legal

De acuerdo con 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.

A 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

10.4 Capital autorizado por la Junta pendiente de poner en circulación por el órgano de administración

A 31 de diciembre de 2024 no hay capital autorizado por la Junta pendiente de poner en circulación por el órgano de administración.

10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cuenta con una autocartera compuesta por 21.444 acciones propias, adquiridas a un coste medio unitario de 9,25 euros, por importe total de 198.426 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto de 35.172 euros, imputado a "Otras reservas".

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, la Sociedad contó con una autocartera compuesta por 24.085 acciones propias a 10,9 euros la acción, por importe total de 233.481 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto de 35.172 euros, imputado a "Otras reservas".

10.6 Otros aspectos

10.6.1 Gastos ampliación de capital

De acuerdo con la normativa contable, los gastos de ampliación de capital de la Sociedad han sido cargados directamente contra Reservas por importe de 474.532 euros a 31 de diciembre de 2024 (33.576 euros a 31 de diciembre de 2023).

10.6.2 Opciones sobre acciones Warrants Advero 2017

La Sociedad realizó con fecha 17 de agosto de 2017 una emisión de *warrants*, que fue íntegramente suscrita por el accionista único en dicho momento, Adequita Capital Ltd. Dicha emisión, denominada "*Warrants Advero 2017*", consiste en dos millones de *warrants* que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de la Sociedad, a emitir por la misma, de valor nominal 5,00 euros (cinco euros) cada una de ellas, con vencimiento el 17 de agosto de 2027, que serán suscritas y desembolsadas por el tenedor que las posea en el momento de ejercicio de los *warrants*.

Dichos *warrants* se entregaron como contraprestación de los servicios recibidos de Adequita Capital Ltd previos a la constitución de la Sociedad (servicios necesarios para la constitución de la Sociedad como vehículo de inversión), y no están ligados a ningún compromiso de permanencia o de prestación de servicios posterior a la constitución de la Sociedad. Tampoco existen restricciones a la libre transmisión de estos.

La valoración de los mencionados servicios ascendió a 25.000 euros y su tratamiento contable se indica en la nota 3.13.

En fecha 23 de noviembre de 2017 Adequita Capital Ltd se comprometió a modular el ejercicio de los *warrants* dado el carácter incipiente de la actividad de la Sociedad en aquel momento. En este sentido, Adequita Capital Ltd se comprometió a que el ejercicio de los *warrants* nunca supusiera más de un 20% del capital desembolsado por otros accionistas en forma distinta al ejercicio de estos. Es decir, hasta que la Sociedad alcance un patrimonio neto de como mínimo 50 millones de euros, Adequita Capital Ltd no podría ejercer el 100% de los *warrants*.

Asimismo, el precio del ejercicio de dichos *warrants* no se ajusta en ningún momento por los dividendos pagados por la Sociedad.

Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Sociedad el 8 de febrero de 2018, ante la incorporación a negociación de las acciones al MAB de ADVERO, el Consejo debería aprobar un contrato de gestión entre la Sociedad y Adequita Capital, el cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019. En este acuerdo se incluye una renovación del compromiso por parte de Adequita Capital Ltd de limitar el ejercicio del *warrant* al 20% del capital social durante la vigencia del contrato de gestión. La limitación de ejecución de los *warrants* dejaría de ser vigente en caso de cualquier operación societaria en la Sociedad que motivara un cambio de control en ésta o salvo autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad.

10.6.3 Otras aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha registrado Otras Aportaciones de Socios.

10.6.4 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en el balance en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad, hasta el momento en que se realiza su desembolso.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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.

- a. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- b. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Con fecha 19 de junio de 2024 la junta general acordó la distribución de un dividendo por importe de 183.478 euros. El pago del dividendo se efectuó el 19 de julio de 2024.

La Junta General de Accionistas de fecha 19 de junio de 2024 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023.

10.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2024

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (como cifras comparativas se incluye las cifras aprobadas del ejercicio 2023):

	2024	2023
Resultado del ejercicio de la Sociedad	367.896	203.866
Reserva legal	36.790	20.387
Dividendo	331.106	183.479
Total a distribuir / distribuido	367.896	203.866

Se someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas que el resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2024 se destine a dotar reserva legal conforme a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y a distribución de dividendo.

11. PASIVOS FINANCIEROS

11.1 Análisis por categoría de los pasivos financieros

El análisis por categoría de los pasivos financieros es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	12.067.631	11.477.218
Otras deudas a largo plazo	59.902	114.820
	12.127.533	11.592.038
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	939.221	854.573
Otras deudas	569.095	401.454
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	736.379	245.007
	2.244.695	1.501.034

El saldo de "Deudas con entidades de crédito" hace referencia exclusivamente a vencimientos a largo plazo de los créditos hipotecarios concedidos a la Sociedad por distintas entidades bancarias. Los gastos de constitución de dichos créditos se registran como menos importe del préstamo recibido y se reconoce el importe del cargo de intereses según el tipo de interés efectivo.

El detalle de los vencimientos de los "Préstamos bancarios" es el siguiente:

Año de vencimiento	2024	2023
Vencimientos en 12 meses	952.510	826.043
Vencimientos en 24 meses	958.599	838.157
Vencimientos en 36 meses	979.217	856.038
Vencimientos en 48 meses	1.000.454	874.529
Vencimientos en 60 meses	1.022.331	893.651
Vencimientos en 72 meses y siguientes	8.491.282	8.361.878
Total deuda	13.404.393	12.650.297

A 31 de diciembre de 2024 el nominal de los préstamos hipotecarios en conjunto ascendía a 13.404.392 euros (a 12.650.296 euros en 2023). Sin embargo, el importe que figura en balance en el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” a corto y largo plazo asciende a un total de 13.006.852 euros (12.331.791 euros en 2023). La diferencia entre ambas cifras es de 397.540 euros (318.505 euros en 2023) y corresponde a los costes asociados a la obtención de dicho préstamo, los cuales serán periodificados como mayor carga financiera durante la vida de los préstamos mediante el coste amortizado, y a intereses pendientes de pago.

La composición del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros acreedores	736.379	245.007
	736.379	245.007

11.2 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes

Las deudas que vencen en los próximos cinco años y posteriormente son como sigue:

Período actual:

2024	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito.	952.510	958.599	979.217	1.000.454	1.022.331	8.491.282	13.404.392
Otras deudas financieras	569.095	59.902	-	-	-	-	628.997
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	736.266	-	-	-	-	-	736.266

Ejercicio anterior:

2023	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito.	749.443	760.433	776.657	793.432	810.782	7.586.470	11.477.218
Otras deudas financieras	401.454	114.820	-	-	-	-	516.274
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	245.068	-	-	-	-	-	245.068

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe “Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2024” comprende los siguientes préstamos:

1. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco de Sabadell el 28 de marzo de 2019, por importe de 1.900.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

La disposición del capital del préstamo se ha realizado en tres tramos:

- Disposición del primer tramo: en la misma fecha 28 de marzo de 2019 se puso a disposición de la Sociedad la cantidad de 1.100.000 euros.
- Disposición del segundo tramo: en fecha 27 de junio de 2019 se puso a disposición de la Sociedad la cantidad de 440.000 euros.
- Disposición del tercer y último tramo: en fecha 30 de octubre de 2019 se puso a disposición de la Sociedad la cantidad de 360.000 euros.

La amortización del préstamo tenía una carencia de 9 meses desde su formalización. El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.158.135 euros (1.304.496 euros en 2023), de los cuales, un importe de 1.005.471 euros tiene vencimiento a largo plazo (1.155.003 euros en 2023) y 152.664 euros a corto plazo (149.494 euros en 2023). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2,10%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han devengado intereses por importe de 26.548 euros (29.651 euros a 31 de diciembre de 2023).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 31 de marzo de 2032.

2. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Bankinter el 27 de diciembre de 2019, por importe de 2.300.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

La disposición del capital del préstamo se ha realizado en un tramo:

- Disposición del préstamo: en la misma fecha 27 de diciembre de 2019 se puso a disposición de la Sociedad la cantidad de 2.300.000 euros.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.668.842 euros (1.791.504 euros en 2023), de los cuales, un importe de 1.541.589 euros (1.666.644 euros en 2023) tiene vencimiento a largo plazo y 127.253 euros a corto plazo (124.860

euros en 2023). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,90%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han devengado intereses por importe de 33.565 euros (35.913 euros a 31 de diciembre de 2023).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 27 de diciembre de 2036.

3. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Bankinter el 6 de julio de 2021, por importe de 1.500.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

La disposición de capital se realizó por la totalidad del principal concedido.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.297.989 euros (1.376.31 euros en 2023), de los cuales, un importe de 1.217.536 euros tiene vencimiento a largo plazo (1.297.215 euros en 2023) y 80.453 euros a corto plazo (79.176 euros en 2023). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,60%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se han devengado y pagado intereses por importe de 21.661 euros (22.917 euros a 31 de diciembre de 2023).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 30 de junio de 2039.

4. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco Santander el 30 de septiembre de 2021, por importe de 3.500.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

La disposición de capital se realizó por la totalidad del principal concedido.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.873.275 euros (3.104.372 euros en 2023), de los cuales, un importe de 2.663.275 euros tiene vencimiento a largo plazo (2.860.947 euros en 2023) y 210.000 euros a corto plazo (243.425 euros en 2023). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 0 euros (15.925 euros a 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2%. Los intereses se liquidan trimestralmente. Durante el ejercicio de 2024 se han devengado y pagado intereses por importe de 61.513 euros (65.013 euros a 31 de diciembre de 2023).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 30 de septiembre de 2036.

5. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Abanca Corporación Bancaria el 12 de enero de 2023, por importe de 3.000.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

La disposición de capital se realizó por la totalidad del principal concedido.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.601.249 euros (2.766.825 euros en 2023), de los cuales, un importe de 2.431.163 euros (2.602.171 euros en 2023) tiene vencimiento a largo plazo y 170.086 euros (164.654 euros en 2023).

a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2023)

El tipo de interés nominal aplicable hasta el 31 de enero de 2024 fue un tipo fijo del 3,25%. El tipo de interés nominal aplicable del 31 de enero de 2024 hasta su vencimiento se determina sumando un margen de 1,50 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año. El tipo de interés nominal medio aplicable hasta el 31 de diciembre de 2024 ha sido un 5,14%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio de 2024 se han devengado y pagado intereses por importe de 145.543 euros (85.836 euros a 31 de diciembre de 2023).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 1 de febrero de 2036.

6. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Arquia Bank el 27 de noviembre de 2023, por importe de 2.060.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

La disposición de capital se realizó por la totalidad del principal concedido.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.898.380 euros (1.988.177 euros en 2023), de los cuales, un importe de 1.788.449 euros (1.895.239 euros en 2023) tiene vencimiento a largo plazo y 109.931 euros (92.937 euros en 2023) a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

El tipo de interés nominal aplicable hasta el 27 de febrero de 2024 fue un tipo fijo del 5,23%. El tipo de interés nominal aplicable del 27 de febrero de 2024 hasta su vencimiento se determinará sumando un margen de 1,25 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año. El tipo de interés nominal medio aplicable hasta el 31 de diciembre de 2024 ha sido un 4,77%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio de 2024 se han devengado y pagado intereses por importe de 95.880 euros (9.071 euros a 31 de diciembre de 2023).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 27 de noviembre de 2038.

7. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Arquia Bank el 26 de enero de 2024, por importe de 1.668.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

La disposición de capital se realizó por la totalidad del principal concedido.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.539.913 euros, de los cuales, un importe de 1.452.592 euros tiene vencimiento a largo plazo y 87.321 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 0 euros.

El tipo de interés nominal aplicable hasta el 26 de abril de 2024 era tipo fijo del 5,284%. Pasado este período inicial, el tipo de interés es revisado trimestralmente, y se determina sumando un margen de 1,25 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año. El tipo de interés nominal medio aplicado hasta el 31 de diciembre de 2024 fue de 4,75%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 se han pagado intereses por importe de 71.832 euros.

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 26 de enero de 2039.

Otras deudas financieras

El epígrafe “Otras deudas financieras”, que asciende a 31 de diciembre de 2024 a 628.997 euros (516.274 euros a 31 de diciembre de 2023), recoge principalmente fianzas y garantías adicionales recibidas.

11.3 Deudas con garantía real

A cierre del ejercicio 2024 los préstamos con entidades de crédito ascendían a 13.404.392 euros, con vencimientos entre los años 2032 y 2039. El 53% de dichos préstamos están financiados a tipo de interés fijo medio del 1,92%. En 2024, la combinación de tipos de interés fijo y variable en la estructura financiera de la Sociedad ha resultado en un tipo de interés nominal medio del 3.32%. El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 13.006.852 euros valorados a coste amortizado (a 31 de diciembre de 2023, el importe era de 12.331.764 euros).

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en las calles Santa Fe, 9 y Virgen del Pilar, 7 de Rubí (Barcelona) , en las calles Canonge Rodó, 1 bis y Wilson, 48-52 de Terrassa (Barcelona), en la calle Virgen de la Paloma, 49-53 de Sabadell (Barcelona), en las calles Mercadal, 9-11 y Gomis, 29 de Martorell (Barcelona), en las calles Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43 de Madrid, en las callase Avenida de Fátima, 20, Ventura Rodríguez, 33 y Juan Herrera, 22 de Málaga y en las calles Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba, 3 de Córdoba. El valor neto contable de los inmuebles en garantía asciende a 28.735.521 euros a 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en Rubí (Santa Fe, 9 y Virgen del Pilar, 7), Terrassa (Canonge Rodó, 1 bis y Wilson, 48-52), Sabadell (Virgen de la Paloma, 49-53), Martorell (Mercadal 9-11), Madrid (Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43), Málaga (Avenida de Fátima, 20, Ventura Rodríguez 33 y Juan Herrera 22) y Córdoba (Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba 3). El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 28.023.133 euros a 31 de diciembre de 2023.

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos.

11.4 Impagos de principal e intereses de préstamos

Durante el periodo actual ni el periodo anterior no se han producido impagos de principal o intereses de préstamos.

12. SITUACIÓN FISCAL

12.1 Gasto por impuesto sobre beneficios

12.1.1 Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 1/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMIs), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por cierto sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

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, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad entró a formar parte del régimen fiscal especial SOCIMI, el 1 de febrero de 2018 con efecto retroactivo 1 de enero de 2018 de acuerdo con la Ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia y a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, las cuales tributarán al tipo de gravamen general. Adicionalmente, a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad tributará el 15% de los beneficios no distribuidos en forma de dividendos.

Así, la Sociedad ha procedido a calcular la provisión del Impuesto de Sociedades de acuerdo con la normativa si bien no se ha registrado gasto por impuesto.

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, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

Período actual:

Euros	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	367.896	367.896
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	367.896	367.896

Período anterior:

Euros	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	203.865	203.865
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	203.865	203.865

El gasto por impuesto corriente ha sido de 0 euros en el ejercicio actual (0 euros en el ejercicio anterior).

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de compensar provenientes del ejercicio 2017 por importe de 18.001 euros (18.001 euros en el ejercicio 2023). La Sociedad no ha registrado en su balance el crédito impositivo por las Bases Imponibles Negativas.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en 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 2024 y 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección del ejercicio todos los ejercicios desde el año 2018.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la 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 presentes cuentas anuales.

12.2 Otras informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012

La información exigida por el artículo 11 de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 para las SOCIMI es la siguiente:

13.1. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial

Concepto	Importe acumulado a 31/12/2024	Importe acumulado a 31/12/2023
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.050)	(26.050)

13.2 Reservas procedentes de ejercicios en que se haya aplicado el régimen fiscal especial, diferenciando por rentas sujetas a diferentes tipos

Concepto	Importe acumulado a 31/12/2024	Importe acumulado a 31/12/2023
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(1.299.382)	(1.102.515)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	-

13.3 Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial, diferenciando la parte procedente de rentas sujetas a diferentes tipos

Ejercicio de procedencia del beneficio	Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del periodo actual
	2018	27/06/2019	35.882
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	2019	15/06/2020	51.780
	2022	26/06/2023	135.429
	2023	19/06/2024	183.478
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	-	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	N/A	-
Total dividendos distribuidos con cargo a beneficios			406.569

13.4 Designación del ejercicio del cual proceden los dividendos distribuidos con cargo a reservas, diferenciando la parte procedente de rentas sujetas a diferentes tipos

Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del período actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	-
Total dividendos distribuidos con cargo a reservas		

13.5 Información sobre los inmuebles de naturaleza urbana destinados a su arrendamiento e identificación de los inmuebles que computan para cumplir el requisito de tener invertido en este tipo de inmuebles, al menos, el 80% del valor del activo

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Uso
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	Residencial
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	Residencial
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, 1 bis, 08221 Terrassa (Barcelona)	Residencial
27/12/2019	C/ Plátano, nº9, 28029 Madrid (Madrid)	Residencial
29/06/2020	C/ Teresa Maroto, 15 -19, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
08/10/2020	C/ Puerto de Tarancón, 39-43, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
24/06/2021	Av. Fátima, 20, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
08/07/2021	C/ Ventura Rodríguez, 33, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
13/09/2021	C/ Piera, 36-38, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
03/02/2022	C/ Mercadal, 9, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
11/03/2022	C/ Gomis, 29, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
24/03/2022	C/ Juan de Herrera, 22, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
24/03/2022	C/ Puerto Alto, 47, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
18/07/2022	C/ Imágenes, 10, 14001 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ de Alhaken II, 14, 14008 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Fernando de Córdoba, 3, 14008 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Alfonso XII, 41, 14002 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Ciegos, 1, 14002 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	Plaza de la Lagunilla, 12, 14001 Córdoba (Córdoba)	Residencial
28/10/2022	C/ del Pico Cejo, 25, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
28/03/2023	C/ Mur 126, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
27/11/2023	C/ La Pau 2-4, 08923 Santa Coloma de Gramanet (Barcelona)	Residencial
26/01/2024	C/ Puerto de Tarancón 32, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
13/12/2024	C/ Ponent 139-145, 08912 Badalona (Barcelona)	Residencial
23/12/2024	C/ Argente 8, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
23/12/2024	C/ Sierra de los Filabres 31, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial

13.6 Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el período actual, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas

Concepto	Destino de las reservas dispuestas	Ejercicio procedencia de las reservas	Importe dispuesto en el período actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	-
Rentas procedentes de rentas sujetas al 15%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	-
Total reservas dispuestas	-		

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe otros ingresos de explotación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	2024	2023
Ingresos por arrendamientos	3.043.988	2.583.283
Ingresos por refacturación de gastos	75.094	35.197
SALDO FINAL	3.119.082	2.618.480

Estos ingresos corresponden a arrendamientos y refacturación de gastos incurridos por cuenta de terceros.

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

Mercado	2024	2023
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%
Total	100%	100%

En cuanto a la categoría de actividades, la cifra de negocios se distribuye en:

Actividad	2024	2023
Ingresos por arrendamientos	98%	99%
Otros ingresos	2%	1%
Suma	100%	100%

14.2 Gastos de Personal

Los diversos componentes del epígrafe “Gastos de personal” son como sigue:

Concepto	2024	2023
Sueldos y salarios	243.847	190.979
Seguridad Social a cargo de la empresa	77.622	63.043
Total	321.469	254.022

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Alquileres y cánones	52.880	47.412
Reparaciones y conservación	243.621	190.462
Servicios profesionales independientes	828.878	816.447
Primas de seguros	37.680	25.595
Servicios bancarios y similares	11.495	8.169
Publicidad, propaganda y RRPP	4.858	15.358
Suministros	62.224	71.453
Tributos	171.851	115.205
Otros servicios	98.959	71.465
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	92.110	57.243
Total	1.604.556	1.418.809

15. OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha contabilizado 49.452 euros (0 euros el 2023) como “Otros Resultados”.

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

Concepto	2024	2023
Ingresos financieros	154.795	15.542
Gastos financieros	(482.833)	(286.433)
Resultado financiero	(328.038)	(270.891)

Los ingresos financieros provienen de una imposición a 3 meses realizada por la Sociedad durante el ejercicio 2024. Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad ha renovado la imposición de 6.380.000 euros a 3 meses que devenga un tipo de interés de 2,10% TAE.

Los gastos financieros hacen referencia principalmente a los intereses de deudas con entidades de crédito asumidas por la Sociedad y explicados en la nota 11.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que puedan condicionar la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

18.1 Información de operaciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las personas y/o empresas con las que se han realizado operaciones vinculadas, así como la naturaleza de las relaciones.

No se informa en el caso de operaciones que, perteneciendo al tráfico ordinario de la empresa, se efectúen en condiciones normales de mercado, sean de escasa importancia cuantitativa y carezcan de relevancia para expresar la imagen fiel de los estados financieros de la entidad.

Identificación	Relación	Ejercicio	Naturaleza de las operaciones	Importe anual Operaciones	Política de precios aplicada
(a) Adequita Capital Ltd.	Consejero	2024	Servicios recibidos según contrato gestión	486.769	De mercado
			Servicios de coordinación para la ampliación de capital	295.270	De mercado
		2023	Servicios recibidos según contrato gestión	511.885	De mercado
			Servicios de coordinación para la ampliación de capital	-	De mercado

- a. A partir de la admisión de las acciones de ADVERO en el MBE Growth, en noviembre de 2019, la sociedad gestora, Adequita Capital, percibe sus honorarios de acuerdo con el contrato de gestión formalizado entre las partes. Dichos honorarios se contabilizan como gasto de explotación con contrapartida a una cuenta de acreedores.

En el ejercicio 2024 ascendieron a 486.769 euros (511.884 euros en 2023). Adicionalmente, y según se establece en el contrato de gestión, la sociedad gestora podrá ser contratada y retribuida por tareas extraordinarias, como ha sido el caso en el año 2024 para la coordinación para la ampliación de capital realizada durante el mes de octubre de 2024. Dichos servicios fueron retribuidos por un importe total de 295.270 euros en el año 2024.

A 31 de diciembre de 2024, Adequita Capital Ltd posee un 0,71% del total de acciones de la Sociedad, correspondiente a 41.375 acciones a un valor nominal de 5 euros (41.375 acciones a 31 de diciembre de 2024 la cual representaba una participación sobre la sociedad del 0,98%). Dichas acciones fueron adquiridas mediante aportaciones dinerarias.

No existen correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro o incobrables relacionadas con los saldos con partes vinculadas.

El gasto asociado a los trabajos realizados por Adequita Capital Ltd como sociedad gestora ha sido tratado en los estados financieros según se recoge en la nota 10.6.

19. RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

19.1 Importe de los anticipos y créditos concedidos al personal de alta dirección y a los miembros del órgano de administración, y obligaciones a título de garantía

- a) Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han devengado retribuciones a favor de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad por sus funciones de administradores.

No existe personal de alta dirección contratado por la Sociedad.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no ha habido indemnizaciones por cese ni pagos basados en instrumentos de patrimonio a favor de los miembros del Órgano de Administración. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y en materia de pago de primas de seguros de vida, a favor de los miembros del Órgano de Administración, tanto actuales como antiguos. Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 no existen saldos a cobrar por anticipos o créditos concedidos de los miembros del Órgano de Administración.

Se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil a los miembros del Consejo de Administración por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio de su cargo.

- b) Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

No existen créditos concedidos a los miembros del órgano de administración.

No existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación con los miembros del órgano de administración.

c) **Situación de conflictos de interés de los administradores**

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

20. CONTINGENCIAS

No existen ni compromisos financieros, ni garantía, ni contingencias que no figuren en las cuentas anuales. Tampoco existen compromisos en materia de pensiones.

La Sociedad no tiene pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso normal del negocio. La Sociedad tampoco tiene activos contingentes de ningún tipo.

21. COMPROMISOS

La Sociedad no tiene, a la fecha de cierre del balance, ningún compromiso ni de compra ni de venta de alguno de sus activos.

22. COMBINACIONES DE NEGOCIO

La Sociedad, durante los ejercicios 2024 y 2023, no ha realizado ninguna operación que signifique una combinación de negocio con otra sociedad.

23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad de la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera, flujos de efectivo y los resultados de esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la memoria respecto a la información de cuestiones medioambientales.

24. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

Apartado no aplicable a la Sociedad.

25. OTRAS INFORMACIONES

25.1 Número medio de personas empleadas

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2024 ha sido de 7, siendo el número de trabajadores empleados al término del periodo de 6. Dichos empleados se distribuyen de la siguiente manera:

	2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Mando Intermedio	-	2	-	2
Administrativo	2	2	2	3
	2	4	2	5

Asimismo, la entidad no dispone de personal con discapacidad superior o igual al 33 por ciento.

25.2 Política de gestión de riesgos financieros

La Sociedad realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objetivo de disponer de una adecuada estructura financiera que permita mantener altos niveles de liquidez, minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio.

- Riesgo de tipo de interés: La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo el nivel de endeudamiento y el coste global de la deuda acordes con la calificación crediticia de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2024, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda se sitúa en el 53% (a 31 de diciembre de 2023 era del 61%).

- Riesgo de liquidez: Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos la Sociedad realiza, partiendo del presupuesto anual de tesorería, el seguimiento mensual de las previsiones de tesorería. La Sociedad considera los siguientes factores mitigantes para la gestión del riesgo de liquidez: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) la calidad de los activos de la Sociedad.
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.
- Estimación del valor razonable de instrumentos financieros: El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o

cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.

- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.
- Se asume que el valor en libros de las deudas con entidades de crédito se aproxima a su valor razonable, dado que los tipos de interés son muy cercanos a los obtenidos en negociaciones actuales con diferentes entidades bancarias.

25.3 Naturaleza y propósito de negocio de los acuerdos fuera de balance

No existen acuerdos fuera de balance.

25.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos, ni ingresos o gastos de cuantía o incidencia excepcional.

25.5 Compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuren en balance

No existen ni compromisos financieros, ni garantía, ni contingencias que no figuren en balance o no hayan sido previamente informados en la memoria. Tampoco existen compromisos en materia de pensiones.

25.7 Otra información relevante

No existe otra información relevante a proporcionar para las cuentas anuales que muestren la imagen fiel del patrimonio, de los resultados, flujos de efectivo y de la situación financiera de la Sociedad.

25.8 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

La información requerida sobre el período medio de pago a proveedores es como sigue:

Concepto	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores	4	7
Ratio de operaciones pagadas	3	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	42	21
Euros		
Total pagos realizados	18.910.722	8.570.955
Total pagos pendientes	197.851	108.450
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	18.617.361	8.403.187
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	98%	98%
Número de facturas		
Factura pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.914	2.160
Porcentaje sobre el total de facturas	95%	94%

25.9 Honorarios de auditores

El desglose de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de Ernst & Young en 2024 y 2023 es el siguiente:

Concepto	2024	2023
	Servicios del auditor	Servicios del auditor
Servicios de auditoría	34.500	34.500
Otros trabajos de revisión y verificación contable	14.400	13.865

No existen otros servicios prestados por entidades vinculadas al auditor.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al período anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. PERFIL CORPORATIVO
2. PRINCIPALES HITOS EN 2024
3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS
4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN
5. INFORMACIÓN BURSÁTIL
6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES
7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO
8. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN
9. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES
10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

1. PERFIL CORPORATIVO

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante “ADVERO”, “la Sociedad” o “la Compañía”) fue constituida el 17 de agosto de 2017 con la voluntad de promover la oferta de alquiler residencial en zonas de renta media en España.

La actividad principal de ADVERO es la adquisición y promoción de activos residenciales de naturaleza urbana para su arrendamiento. ADVERO concentra su interés inversor en zonas de renta media, a fin de favorecer la oferta residencial para aquellos estratos de población que se han venido reincorporando al mercado laboral tras la crisis financiera, pero encuentran dificultad para acceso a crédito para la adquisición de vivienda. ADVERO invierte exclusivamente en activos residenciales, aunque estos puedan llevar esporádicamente asociadas entidades de otra índole (como locales comerciales), en barrios de renta media de las principales ciudades españolas o en sus áreas de influencia.

Desde su constitución, ADVERO ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en dos factores: la continua ampliación de su cartera de activos bajo gestión mediante la adquisición de nuevos inmuebles que cumplen con la estrategia de inversión de la Sociedad; y la gestión activa de la cartera con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de la estructura operativa.

ADVERO fundamenta su estrategia en cuatro pilares:

- **Activos residenciales:** ADVERO centra su propuesta en activos exclusivamente residenciales, con la posibilidad de que éstos incorporen locales o espacios comerciales como parte del propio edificio, pero sin que su peso específico sea relevante en el conjunto del activo.
- **Acceso a la vivienda:** ADVERO pretende ofrecer una solución a aquel sector de la población de renta media con mayor dificultad de acceso a crédito para adquisición de vivienda. Un segmento de población que está impulsando el cambio estructural respecto al régimen de propiedad en España.
- **Periferia de grandes ciudades:** por el perfil del segmento de población al que se dirige ADVERO, la Compañía especializa su gestión en activos localizados en barrios de renta media en las principales capitales de España, o en municipios en el área de influencia de dichas capitales.
- **Activos completos:** la adquisición de activos completos frente a entidades conlleva importantes sinergias, no solo su optimización operativa, sino la facilidad de crear comunidades de residentes cohesionadas.

ADVERO inició su plan de adquisición de activos en abril de 2018 y a cierre de 2024 la Sociedad era propietaria de 28 inmuebles completos compuestos por 464 viviendas, 266 plazas de garaje, 82 trasteros y 4 locales comerciales. Once de los inmuebles están situados en ciudades de la provincia de Barcelona (Terrassa, Rubí, Sabadell, Martorell, Santa Coloma de Gramanet y Badalona), ocho de ellos en los barrios de Tetuán y Vallecas, en Madrid, tres de ellos en el barrio de la Trinidad, en Málaga, y seis en la ciudad de Córdoba.

Con fecha de 16 de febrero de 2018, y con efecto sobre el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2018 y siguientes, la Sociedad comunicó a la delegación de la agencia estatal tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

EL 8 de noviembre de 2019 la Sociedad fue admitida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (BME GROWTH) de la Bolsa de Madrid, bajo el código ISIN ES0105448007.

2. PRINCIPALES HITOS EN 2024

Adquisición de activos

Desde su inicio de actividad en febrero de 2018 hasta el cierre del ejercicio 2023 ADVERO había adquirido 24 edificios residenciales, con un total de 388 viviendas, localizados en las ciudades de Madrid, Málaga, Córdoba y en la corona metropolitana de Barcelona

Durante el ejercicio 2024, ADVERO llevó a cabo la adquisición de 4 edificios residenciales, 3 ubicados en Madrid, y uno en Badalona (Barcelona), con un total de 76 viviendas.

El precio de adquisición del total de la cartera a cierre del ejercicio 2024 ascendía a 53.5 millones de euros, siendo ésta valorada por un tercero independiente en 88,78 millones de euros tras el cierre del ejercicio, una revalorización del 61,6%.

Ampliaciones de capital

Desde su inicio de actividad en febrero de 2018 hasta el cierre del ejercicio 2023 ADVERO había llevado a cabo 6 ampliaciones de capital por importe total de €32,2 millones de euros.

Con fecha 19 de noviembre de 2024, quedó inscrita en el Registro Mercantil una nueva ampliación de capital cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles. Dicha ampliación de capital supuso la emisión de 1.572.863 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y una prima de emisión de 5,5 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 7.864.315 euros de capital más 8.650.747 euros de prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social era de 28.949.620 euros (21.085.305 euros a 31 de diciembre de 2023), representado por 5.789.924 acciones (4.217.061 acciones a 31 de diciembre de 2023) de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Adicionalmente, la Sociedad tiene emitidos dos millones de warrants que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO de valor nominal 5,00 euros, con vencimiento el 17 de agosto de 2027.

A cierre de 2024 la base accionarial estaba compuesta por 73 accionistas. Respecto a las participaciones accionariales significativas, 6 accionistas eran titulares de participaciones superiores al 5%, aglutinando éstos el 67,8% del capital social. El capital flotante de la Compañía se situó en el 32,2% a cierre de 2024.

Deuda bancaria

Durante el ejercicio 2024, ADVERO firmó un nuevo préstamo con garantía hipotecaria con Arquia Bank por importe de 1,67 millones de euros.

A cierre del ejercicio 2024 la deuda viva con entidades de crédito ascendía a 13.404.392 euros, con vencimientos entre los años 2032 y 2039. El ratio de endeudamiento neto de la Compañía a cierre del ejercicio se situó en un 11,51%. El 53% de dichos préstamos están financiados a tipo de interés fijo medio del 1,92%. En 2024, la combinación de tipos de interés fijo y variable en la estructura financiera de la Sociedad resultó en un tipo de interés nominal medio del 3,32%.

3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS

Importe neto de la cifra de negocios

ADVERO cerró el ejercicio 2024 con un importe neto de la cifra de negocios de 3.119.082 euros, frente a 2.618.479 euros a cierre de 2023, un crecimiento del 19% entre ambos ejercicios.

El importe total de dichos ingresos procede de las rentas percibidas de las viviendas en explotación, que se situaron en 3.119.082 a cierre de 2024 frente 2.618.479 en el ejercicio anterior (+19%). Este incremento se debe, principalmente, a la mejora de las rentas en los activos ya en cartera, así como a la gestión a año completo de los activos adquiridos en 2023. En este sentido, la cuenta de explotación de 2023 recogía las rentas, gastos de explotación y amortización correspondiente a 22 activos a año completo (activos de Barcelona, Madrid, Málaga y Córdoba), así como un activo a partir del segundo trimestre del año en Martorell (Barcelona) y uno más en diciembre en Santa Coloma de Gramanet (Badalona). En 2024, la cuenta de explotación recoge ya estos 2 activos a año completo, más un activo a partir del primer trimestre y 3 más en el mes de diciembre.

Gastos de explotación

A fin de ajustar los costes operativos al crecimiento de la compañía y proteger el retorno de sus inversores, ADVERO inició su actividad mediante una estructura operativa totalmente externalizada, que irá revirtiendo a medida que la compañía gane tamaño. Por ello, este epígrafe de la cuenta de explotación recoge la totalidad de los costes operativos de ADVERO en lo relativo tanto al mantenimiento ordinario y extraordinario de los inmuebles, como los gastos corporativos por los servicios de terceros y los costes vinculados a su condición de sociedad cotizada. A cierre de 2024 ADVERO tenía 6 empleados en plantilla, frente a 7 a cierre de 2023.

Por el carácter eminentemente fijo de parte de los costes operativos, el incremento de los ingresos en 2024 permitió a la Sociedad pasar de un margen operativo del 36,11% en 2023 al 40,5% a cierre de 2024.

Resultado financiero

Durante el ejercicio 2024 y 2023 se encuentran registrados dentro del resultado financiero los gastos correspondientes a los intereses bancarios devengados por los seis créditos hipotecarios de la Sociedad, por importe de 482.833 euros a cierre de 2024 (286.433 euros a cierre de 2023), así como los ingresos por intereses de los saldos en cuenta o en imposiciones a plazo, por importe de 154.795 euros a cierre del ejercicio 2024 (15.542 euros en 2023).

Resultado del ejercicio

La Sociedad cerró 2024 con un incremento del beneficio neto del 8% desde 203.865 euros a cierre de 2023 a 367.896 euros en 2024, y una generación de caja antes de amortización de deuda de 1.300.352 a cierre del ejercicio 2024 (950.360 euros en 2023).

4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN

Los aspectos más destacables del balance de situación del periodo son:

Activo

- Inversiones inmobiliarias: Se incorporan en 2024 los cuatro edificios residenciales adquiridos en el periodo. ADVERO cerró 2024 con un total de 28 activos en su cartera de inmuebles residenciales destinados a alquiler, sumando una inversión total de 53,5 millones de euros. Dicha cartera fue valorada por firmas independientes en 88,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2024, lo que implica una revalorización media del 61,6%.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: La diferencia entre 2024 (7.198.655 euros) y 2023 (564.008 euros), responde principalmente a los recursos disponibles de la ampliación de capital formalizada en octubre de 2024, tras las adquisiciones llevadas a cabo en diciembre de ese mismo año.

Patrimonio neto

- El Patrimonio neto recoge la ampliación de capital realizada en noviembre de 2024 con la emisión de 1.572.863 nuevas acciones que suponen 16.515.061 euros entre capital social y prima de emisión.

Pasivo

- "Deudas con entidades de crédito" a corto y largo plazo recoge la incorporación de un nuevo crédito hipotecario formalizado con Arquia en el ejercicio, según se ha descrito en la Memoria Anual.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL EN 2024

El 8 de noviembre de 2019 las acciones de ADVERO fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (BME GROWTH), bajo el código YADV e ISIN ES0105448007.

La Sociedad se incorporó al BME GROWTH con un capital social de 1.629.231 acciones a valor unitario de 6,50 euros, tras tomar como precio de referencia el de la última ampliación de capital, de junio 2019.

A cierre de 2024, componían el capital social de ADVERO 5.789.924 acciones, con un valor de cotización de 11.80 euros/acción lo que implicaba una capitalización bursátil de 68,3 millones de euros. Las acciones de la Sociedad se revalorizaron un 8% en el ejercicio 2024.

6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Dada la actividad principal de la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad incluidas las certificaciones energéticas de los inmuebles.

En el ejercicio 2024 la Sociedad ha puesto en funcionamiento los paneles fotovoltaicos instalados en 4 de sus edificios residenciales de paneles fotovoltaicos para la generación de energía para sus zonas comunes.

7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO

La buena evolución del negocio de ADVERO, incluso durante las crisis económicas acontecidas entre 2020-2023 por circunstancias sanitarias y conflictos bélicos, animan al consejo de administración de la Sociedad a seguir estudiando oportunidades de inversión que permitan aumentar la oferta de vivienda de alquiler de calidad en zonas de renta media en España, eje vertebrador de su estrategia.

A cierre del ejercicio 2024, ADVERO había financiado sus inversiones mediante 7 ampliaciones de capital por importe total de 48,7 millones de euros y deuda bancaria por importe de 13,4 millones de euros. En lo relativo al apalancamiento financiero, la Compañía cerró el ejercicio 2024 con una ratio de deuda neto sobre el valor de la cartera del 11,51%. ADVERO prevé continuar impulsando su crecimiento mediante una combinación de ampliaciones de capital y deuda financiera, sin que ésta última supere el 30% del valor de sus activos.

8. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN

Dada la naturaleza de su actividad, ADVERO no está sometida a gastos o inversiones relacionadas con I+D+i.

9. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2024 en su nota 25.8, el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2024 ha sido de 4 días. ADVERO aplica los mecanismos necesarios a fin de cumplir con el plazo legal máximo establecido en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

El periodo medio de pago a proveedores resulta en 4 días debido a que dicho cálculo incluye las compras de nuevos activos, pagadas en el momento de la adquisición, y que suponen un 91% del total de pagos realizados en el ejercicio.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que puedan condicionar la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio terminado en dicha fecha, si bien se detallan a continuación los siguientes asuntos de negocio:

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Reunidos los miembros del Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2025, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

- *CORBERA ELIZALDE, PABLO con NIF 33880176ª Presidente en calidad de representante de RIUARAN, S.L.*

- *FOLCH RAMOS, GLORIA con NIF 46342952E Vocal en calidad de representante de ADEQUITA CAPITAL LIMITED*

- *MORENO SÁNCHEZ, JULIÁN con NIF 05191484E Vocal en calidad de representante de Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS*

- *PÉREZ-BAZ HERNANDEZ, CARLOS con NIF 01936354F Vocal en calidad de representante de Mutualidad General De La Abogacía, Mutualidad De Previsión Social A Prima Fija*

- *VERA SUÑE, JORGE con NIF 46128628N en calidad de Vocal*

- *GARCIA REIG, ALEJANDRO con NIF 43496817E Vocal en calidad de representante de REIG JOFRE INVESTMENTS, S.L.*

- *ROIG ZAPATERO, GABRIEL con NIF 46137143V Vocal en calidad de representante de CIGANGA, S.L.*

- *SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y8152978K en calidad de Vocal.*

- *PALOMO FERNÁNDEZ, RAFAEL con NIF 41081900J. Vocal en calidad de representante de TRIPLE O D´INVERSIONS, S.L.U.*

- *GRAU BEDOS, ALEXANDRE con NIF 33903471-E. Vocal en calidad de representante de RIPARGRAU, S.L*

Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth, ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" o "la Sociedad") adjunta a la información financiera anual el presente informe relativo a la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera, elaborado bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Información preliminar sobre ADVERO

Adequita Capital Ltd, ("Adequita Capital"), sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de Inglaterra y Gales, con domicilio social en 123 New Bond Street, Londres (Reino Unido), constituyó ADVERO como accionista único el 17 de agosto de 2017 con la voluntad de incrementar la oferta de vivienda de alquiler de renta media en España. Adequita Capital es una sociedad autorizada y regulada por la autoridad financiera de Reino Unido (FCA – Financial Conduct Authority).

El 13 de febrero de 2018, Adequita Capital impulsó la primera ampliación de capital en ADVERO, y constituyó su consejo de administración, en el que ocupa un puesto como vocal.

Las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en BME Growth el 8 de noviembre de 2019.

Estructura de gestión

En el momento de su constitución, ADVERO organizó la totalidad de su gestión a través de la subcontratación de servicios a terceras firmas profesionales ubicadas en España. De esta forma, la Sociedad conseguía una mayor flexibilidad y reducción de los costes fijos, así como una mayor profesionalización en su gestión en la fase inicial de desarrollo.

Dichos servicios profesionales externos eran coordinados desde Londres por Adequita Capital, firma impulsora del proyecto.

El objetivo era que la Sociedad fuera incorporando equipo propio a medida que ésta fuera consolidando su crecimiento, como fue el caso en 2021, con la incorporación del primer empleado para la gestión de la cartera inmobiliaria y la relación con los residentes, estrategia que se ha reforzado en los años posteriores

En 2022, ADVERO creó su propio departamento de Administración/Finanzas con la incorporación de dos profesionales en sustitución del contrato de servicios externos, y estructuró la gestión de su cartera inmobiliaria mediante una combinación de equipos propios y externos, según las diferentes ubicaciones de su cartera inmobiliaria.

A continuación, se resume la estructura organizativa de ADVERO a cierre del ejercicio 2024:



Adicionalmente, la Sociedad cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos para la auditoría de cuentas, la valoración de la cartera inmobiliaria, el asesoramiento legal, entre los principales.

Función de la Sociedad Gestora

Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Sociedad el 8 febrero de 2018, ante la salida a bolsa de ADVERO, el consejo de administración debía aprobar un contrato de gestión entre Adequita Capital y ADVERO, lo cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019.

Según establece dicho contrato en lo relativo al alcance de las funciones de Adequita Capital:

"ALCANCE DE LAS FUNCIONES"

- 1.1 ADVERO designa a ADEQUITA, de forma exclusiva, para que actúe como la Gestora de la Sociedad.
- 1.2 ADVERO podrá acordar en todo momento la contratación de terceras firmas para apoyar a ADEQUITA en sus responsabilidades como sociedad gestora, correspondiendo a estos efectos a ADEQUITA las más amplias facultades de representación frente a terceros.
- 1.3 Del mismo modo, ADVERO podrá encomendar a ADEQUITA servicios extraordinarios a los propios como sociedad gestora, acordando para ello, de así considerarse oportuno por las partes, los correspondientes honorarios extraordinarios.
- 1.4 ADEQUITA desarrollará las funciones recogidas en el presente Acuerdo desde su sede en Londres (Reino Unido)
- 1.5 Se detallan a continuación de forma enunciativa pero no limitativa las tareas a realizar por ADEQUITA bajo el presente contrato:

1.5.1 Estrategia y análisis de inversiones

- *Identificación para ADVERO de oportunidades de inversión que cumplan con los requisitos previstos en su estrategia y política de inversiones.*
- *Análisis de las características, situación contractual y rentabilidad esperada de los activos objetivo, de cara a obtener su grado de idoneidad y valoración.*
- *Presentación de estas oportunidades al consejo de administración para su análisis y, en su caso, elaboración de una oferta a presentar a la parte vendedora y a todas las entidades cuya aceptación sea necesaria para la ejecución de la operación o que tengan derechos reales o de cualquier otro tipo sobre los activos ofertados.*
- *Negociación con todas las partes vendedoras o con derechos sobre el activo.*
- *Coordinación de los procesos de revisión técnica, legal y fiscal.*
- *Elaboración o supervisión de la documentación necesaria para la formalización de la compra-venta.*

1.5.2 Gestión del negocio

- *Selección y supervisión continuada de los agentes de la propiedad inmobiliaria contratados por ADVERO para la comercialización de los activos, la relación con los residentes y el mantenimiento de las instalaciones, a fin de garantizar la consecución de objetivos operativos del negocio.*
- *Control de gestión de riesgos de los activos y del cumplimiento de la normativa aplicable.*

1.5.3 Administración y finanzas

- *Selección y coordinación de las firmas a contratar por ADVERO en relación a los servicios jurídicos, fiscales y contables, y supervisión continuada de sus responsabilidades.*

1.5.4 Estructura financiera

- *Análisis de la estructura financiera y de capital más adecuada para la consecución de los objetivos estratégicos de ADVERO en cada momento y sometimiento a aprobación del consejo de administración.*
- *Negociación y formalización de contratos de préstamo con o sin garantía hipotecaria o corporativa, con entidades financieras y proveedores de capital.*
- *Diseño de la estructura y condiciones de eventuales ampliaciones de capital y coordinación de los procedimientos necesarios para su ejecución.*

1.5.5 *Gestión bursátil*

- *Relación con inversores, analistas, gestores y todos los agentes del mercado y los órganos supervisores, así como con los medios de comunicación. Ante todos ellos, ADEQUITA podrá actuar en calidad de portavoz, correspondiéndole las más amplias facultades de representación.*
- *Elaboración y/o centralización de la documentación preceptiva sobre la Sociedad a remitir a los órganos supervisores y al mercado en su conjunto, y sometimiento al consejo de administración para su aprobación, a fin de garantizar una total coherencia entre los diferentes materiales y comunicaciones a los diferentes grupos de interés y asegurar la máxima coordinación respecto a los calendarios de publicación.*
- *Difusión del conocimiento sobre la Sociedad entre la comunidad inversora nacional e internacional.*

1.5.6 *Cumplimiento normativo*

- *Coordinación con los asesores legales de la Sociedad para garantizar el cumplimiento por parte de ADVERO de las obligaciones legales y formales que les correspondan.*
- *Supervisión en todo lo relativo a lo recogido en el Reglamento Interno de Conducta de ADVERO en materias relativas a los Mercados de Valores, con especial atención a la llevanza de los registros de Personas Sujetas, Personas Iniciadas y Gestores de Autocartera.”*

Función de supervisión del consejo de administración

Según se establece en el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración: “Salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, el consejo de administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, al tener encomendada, legal y estatutariamente, su administración y representación. Asimismo, la misión de todos los miembros del consejo de administración es defender la viabilidad a largo plazo de la empresa, así como la protección de los intereses generales de la Sociedad.

La política del Consejo es delegar la gestión de los negocios ordinarios de la Sociedad a la entidad gestora o, en su caso, en favor del equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la entidad gestora o, en su caso, la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto de interés social de la Sociedad”.

Según el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración: “El Consejo se reunirá con carácter ordinario y de modo general, una vez al trimestre, sin perjuicio de que ocasionalmente o

cuando lo aconsejen determinadas circunstancias, se pueda establecer una periodicidad distinta, siempre con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones.”

Ejemplo de procedimientos en relación con la información financiera

Desde el ejercicio 2022 la elaboración de la información financiera se realiza por el equipo interno del departamento financiero de ADVERO, que la remite mensualmente a Adequita Capital para su revisión.

A partir de la información contable mensual, Adequita Capital realiza un exhaustivo control sobre la gestión de la Sociedad, que resulta no solo en el análisis de posibles desviaciones positivas o negativas sobre el presupuesto aprobado por el consejo de administración, sino, especialmente, en contacto con los equipos de gestión inmobiliaria para una mejor optimización de la estructura de ingresos y costes.

Con carácter trimestral, Adequita Capital presenta la información financiera y de gestión necesaria para su aprobación por parte del consejo de administración.

Las cuentas anuales y los informes financieros intermedios de la Sociedad son elaborados siguiendo los mismos procedimientos como paso previo a su presentación al consejo de administración.

Los trabajos de atención a los auditores para la elaboración de su auditoría semestral y anual son liderados por el departamento financiero de ADVERO, bajo la supervisión de Adequita Capital.

Tras la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad, es Adequita Capital quien directamente coordina la elaboración de la información financiera a remitir al mercado de capitales, que es simultáneamente incorporada a la sección de Inversores de la página web de la Sociedad.

Manuales de procedimientos

La Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en Materias Relativa a los Mercados de Valores, aprobado por el consejo de administración en fecha 2 de septiembre de 2019, y que afecta a distintos niveles de la estructura organizativa y, en concreto, a las personas responsables de la elaboración de la información financiera. Dicho Reglamento de Conducta se suscribe por todas las personas afectadas por el mismo y está publicado en la sección de Inversores de la página web de la Sociedad.

La Sociedad se regirá en todo momento por lo recogido en el “Reglamento Interno de Conducta en Materias Relacionadas con el Mercado de Valores”, y más concretamente por lo que marca el punto VII. 2. del mismo “Tratamiento de la Información Privilegiada y de Otra Información Relevante”

Información al Mercado

Desde la incorporación de las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad atiende los requisitos de información de los órganos supervisores y, en especial:

Información periódica

- Información semestral:

La compañía remite al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivale a unas cuentas anuales resumidas de la entidad, sometidas, al menos, a una revisión limitada del auditor, e incluye una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero se remite al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.

Con carácter semestral, la compañía comunica al mercado una relación de aquellos accionistas con posición superior al 5%, de los que tenga conocimiento. En el caso de administradores y directivos, esa obligación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

- Información anual:

La compañía remite al Mercado, lo antes posible y en todo caso no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio, sus cuentas anuales auditadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión.

La compañía informa, si los hubiere, de los votos en contra emitidos por los administradores en el Consejo de formulación de cuentas, así como de la falta de la firma de las cuentas anuales por algunos de ellos, con expresa indicación de la causa en ambas circunstancias.

En el caso de que el informe de auditoría tenga salvedades, limitaciones al alcance o falta de opinión del auditor, la compañía informará al Mercado, mediante Otra Información Relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.

Información relevante y otra de interés para los inversores

Tan pronto como sea posible, la compañía está obligada a hacer pública toda información relevante y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen. De conformidad con los artículos 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, se considerará información relevante toda aquella que permita que los inversores puedan formarse una opinión sobre los instrumentos negociados y cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor

razonablemente para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en un mercado secundario.

Otras informaciones

- Participaciones significativas:

La compañía, en la medida que tenga conocimiento de ello, comunicará al Mercado, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

- Pactos parasociales:

La compañía, en la medida que tenga conocimiento de ello, comunicará al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

- Información acerca de operaciones societarias:

La compañía informará al mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos de los titulares de los mismos o al ejercicio de los citados derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas se producirá a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone este mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán realizarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de cinco días a la fecha en que vayan a producirse.

En Barcelona, a 7 de abril de 2025