

Barcelona, 14 April 2023

**OTHER RELEVANT INFORMATION**

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.** ("ADVERO" or "the Company"), in compliance with the provisions of article 17 of Market Abuse Regulation (EU) No. 596/2014 and of article 227 of the Consolidated Text of the Spanish Securities Market Law, approved by means of Royal Legislative Decree 4/2015, of 23 of October, and concordant provisions, as well as in Circular 3/2020 of BME MTF Equity, hereby submits the following information, which has been prepared under the exclusive responsibility of the issuer and its administrators:

- Audit report, Annual financial statements, and Management report for 2022 (in Spanish)
- Profit and loss account and Balance sheet as of 31 December 2022, prepared following the International Financial Reporting Standards (IFRS) for information purposes, according to the conversion procedures report reviewed by Ernst & Young, S.L. (in English)
- Report on the organizational structure and internal control system (in English)

Yours sincerely,

D. Pablo Corbera Elizalde  
Representing RIUARAN, SL  
Chairman of ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

***Audit report, Annual financial statements, and Management report for 2022 (in Spanish)***

---

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2022



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

A los accionistas de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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



---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

---

### Valoración de las inversiones inmobiliarias

**Descripción** La Sociedad tiene registrados, en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance a 31 de diciembre de 2022, activos por valor neto contable de 36.685 miles de euros, que representan el 92% del total Activo y corresponden a activos inmobiliarios destinados a su explotación en régimen de arrendamiento.

La Dirección de la Sociedad evalúa periódicamente, y como mínimo, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias pudieran estar deterioradas, y si existen indicios, se estiman sus importes recuperables tomando como referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo con los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y a la complejidad del proceso de identificación de la existencia de indicios de deterioro y de valoración de las inversiones inmobiliarias con el fin de determinar su importe recuperable a los efectos de evaluar un posible deterioro, que requiere la realización de estimaciones significativas, tanto por parte del experto independiente como por parte de la Dirección de la Sociedad, que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y las “yields” de salida utilizadas).

La información relativa a las normas de valoración aplicables y los desgloses correspondientes se encuentra recogida en las notas 3.3 y 7 de la memoria.

---

### Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los activos registrados como “Inversiones inmobiliarias”.
- ▶ Verificación con documentación soporte del adecuado registro contable de las transacciones efectuadas en el ejercicio.
- ▶ Obtención de los informes de valoración realizados por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad para la valoración de sus activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dicho experto a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.

- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, tasas de descuento y las “yields” de salida empleadas, así como de los análisis de sensibilidad realizados, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

### Otras cuestiones

Con fecha 22 de abril de 2022 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2021 en el que expresaron una opinión favorable.

---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo 01/23/05234 emitido  
por el Instituto de Censores Jurados  
de Cuentas de España

**ERNST & YOUNG, S.L.**  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506  
)  
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506), c=ES, o  
=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L., email=fernando.  
gonzalezcuervo@es.ey.com  
Date: 29.03.2023

---

**Fernando González Cuervo**  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 21268)

29 de marzo de 2023

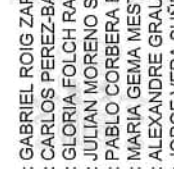
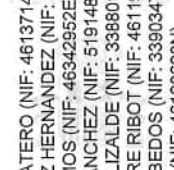
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valde.redsara.es>)

Firma válida.

## ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2022



## ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021*
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>36.823.699</b>	<b>20.245.290</b>
I. Inmovilizado intangible	5	50.429	-
II. Inmovilizado material	6	81.484	114.432
III. Inversiones inmobiliarias (*)	7	36.684.688	20.124.411
1. Terrenos		17.053.243	9.670.483
2. Construcciones		19.631.445	10.453.928
IV. Inversiones empresas grupo y asoc.	9	6.313	5.662
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	785	785
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.841.344</b>	<b>13.691.483</b>
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	194.929	106.488
1. Clientes ventas y prestación de servicios		85.160	23.069
2. Deudores varios		82.080	44.084
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	1.288
4. Anticipo a acreedores		27.689	38.047
II. Inversiones financieras a corto plazo	9	139.887	220.147
III. Periodificaciones a corto plazo		42.880	5.240
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	2.463.648	13.359.608
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>39.665.043</b>	<b>33.936.773</b>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>31.172.136</b>	<b>24.933.495</b>
A-1) Fondos propios		31.172.136	24.933.495
I. Capital social	10.1	21.085.305	17.687.425
II. Prima de emisión	10.2	11.146.389	8.088.292
III. Reservas		(900.440)	(588.285)
1. Reserva legal	10.3	15.443	15.443
2. Otras reservas	10.6	(915.883)	(603.728)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.5	(154.557)	(114.978)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(209.481)	(145.720)
VI. Otras aportaciones de socios	10.6.3	29.443	29.443
VII. Resultado del período	10.6.5	150.477	(47.682)
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	10.6.2	25.000	25.000
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.512.121</b>	<b>8.026.635</b>
I. Deudas a largo plazo	11	7.512.121	8.026.635
1. Deudas con entidades de crédito		7.512.121	8.026.635
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>980.786</b>	<b>976.643</b>
I. Deudas a corto plazo		776.171	598.823
1. Deudas con entidades de crédito	11	521.822	444.609
2. Otras deudas a corto plazo	11	254.349	154.214
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		204.615	377.820
1. Otros acreedores	11	171.374	368.690
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas		33.241	9.130
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>39.665.043</b>	<b>33.936.773</b>

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

(\*) Cifras re-expresadas (Ver nota 2.11)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2022	2021
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14.1	1.815.050	901.971
a) Prestaciones de servicios		1.815.050	901.971
2. Otros ingresos de explotación	14.1	-	138
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	138
3. Gastos de personal	14.2	(82.358)	(16.910)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(63.405)	(12.854)
b) Cargas sociales		(18.953)	(4.056)
4. Otros gastos de explotación	14.3	(1.103.997)	(735.129)
a) Servicios exteriores		(1.027.016)	(685.539)
b) Tributos		(60.858)	(48.990)
c) Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. comerciales		(4.170)	-
b) Otros gastos de gestión corriente		(11.953)	(600)
5. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(348.969)	(197.997)
6. Otros resultados	17	41.570	13.824
7. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado		(686)	-
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>320.610</b>	<b>(34.103)</b>
7. Ingresos financieros	16	8.532	16.805
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	9	7.634	16.560
A1) De terceros		7.634	16.560
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		898	245
b2) De terceros		898	245
8. Gastos financieros	16	(178.665)	(119.721)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(1.859)
b) Por deudas con terceros		(178.665)	(117.862)
9. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16	-	89.337
a) Cartera de negociación y otros		-	89.337
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(170.133)</b>	<b>(13.579)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>150.477</b>	<b>(47.682)</b>
11. Impuestos sobre beneficios	12	-	-
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>150.477</b>	<b>(47.682)</b>

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

FIRMA por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMA por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMA por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMA por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMA por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMA por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMA por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMA por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMA por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)  
Versión imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



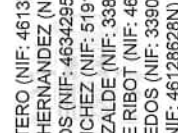
FIRMADO



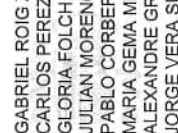
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

CONCEPTO	Nota	2022	2021
<b>A) Resultado del periodo</b>	<b>10.6.5</b>	<b>150.477</b>	<b>(47.682)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>150.477</b>	<b>(47.682)</b>

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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
SALDO AL 31/12/2020	12.131.885	3.643.844	15.443	(354.127)	(138.551)	(36.529)	29.443	(109.191)	25.000	15.207.197
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	12.131.885	3.643.844	15.443	(354.127)	(138.551)	(36.529)	29.443	(109.191)	25.000	15.207.197
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(47.682)	-	(47.682)
Operaciones con socios o propietarios	5.555.560	4.444.448	-	(249.601)	23.573	-	-	-	-	9.773.980
Aumentos de capital	5.555.560	4.444.448	-	(257.347)	-	-	-	-	-	9.742.661
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	7.746	23.573	-	-	-	-	31.319
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(109.191)	-	109.191	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	(109.191)	-	109.191	-	-
SALDO FINAL AL 31/12/2021	17.687.425	8.088.292	15.443	(603.728)	(114.978)	(145.720)	29.443	(47.682)	25.000	24.933.495
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	17.687.425	8.088.292	15.443	(603.728)	(114.978)	(145.720)	29.443	(47.682)	25.000	24.933.495
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	150.477	-	150.477
Operaciones con socios o propietarios	3.397.880	3.058.097	-	(312.155)	(39.579)	-	-	-	-	6.104.243
Aumentos de capital	3.397.880	3.058.097	-	(312.155)	-	-	-	-	-	6.143.822
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	(39.579)	-	-	-	-	(39.579)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(63.761)	-	47.682	-	(16.079)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	(47.682)	-	47.682	-	-
Operaciones contra ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	(16.079)	-	-	-	(16.079)
SALDO FINAL AL 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

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



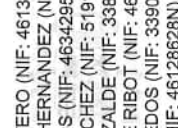
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

## ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		150.477	(47.682)
2 Ajustes del resultado		523.272	212.176
a) Amortización del Inmovilizado (+)	5,6,7	348.969	197.997
c) Variación de provisiones (+/-)		4.170	600
g) Ingresos financieros (-)	16	(8.532)	(16.805)
h) Gastos financieros (+)	16	178.665	119.721
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	16	-	(89.337)
3 Cambios en el capital corriente		(255.127)	207.246
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(92.611)	(85.338)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(89.445)	2.073
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(73.070)	290.509
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(170.133)	(102.916)
a) Pago de intereses (-)	16	(178.665)	(119.721)
b) Cobro de dividendos (+)		-	16.560
c) Cobro de intereses (+)		8.532	245
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-	-
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		248.489	268.824
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6 Pagos de inversiones (-)		(16.943.458)	(4.927.311)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(651)	(5.662)
b) Inmovilizado Intangible	5	(50.429)	-
c) Inmovilizado material	6	19.582	(66.435)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(16.903.940)	(4.855.214)
e) Otros activos financieros	9	(8.020)	-
7 Cobros por desinversiones (+)		132.067	323.433
e) Otros activos financieros	9	132.067	323.433
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(16.811.391)	(4.603.878)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	6.104.243	9.773.980
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	6.143.822	9.742.661
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	(34.224)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		(39.579)	65.543
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(437.301)	4.656.223
a) Emisión	11	-	4.984.106
Deudas con entidades de crédito (+)	11	-	4.938.115
Otras deudas (-)		-	45.991
b) Devolución y amortización de		(437.301)	(348.182)
Deudas con entidades de crédito (-)		(437.301)	(348.182)
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
a) Dividendos (-)		-	-
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		5.666.942	14.409.904
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		(10.895.960)	10.074.850
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		13.359.608	3.284.758
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.463.648	13.359.608

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

## 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, CL 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:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

### 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 periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 48342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redisara.es>)  
Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



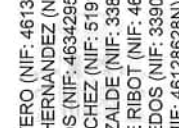
FIRMADO



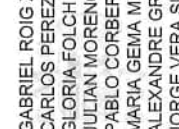
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

## 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 2022 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 2022 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 28 de junio de 2022 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021.

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valida.redsara.es>)

Firma válida.



### 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 mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad encarga a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de un intervalo de valores razonables.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



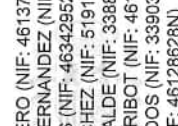
FIRMADO



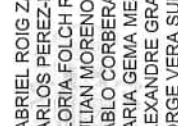
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

### 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 2021 para facilitar la comparación con las cifras del ejercicio 2022.

Para la comparación de las cifras de los estados financieros de la mención "ejercicio actual" de esta memoria, la cual, hace referencia al ejercicio 2022 (1 de enero de 2022 hasta 31 de diciembre de 2022) y la mención "ejercicio anterior", la cual, hace referencia al ejercicio 2021 (1 de enero de 2021 hasta 31 de diciembre de 2021), se debe tener en consideración que en el ejercicio actual la Sociedad cuenta con 22 inmuebles 100% operativos y generando rentas al final del ejercicio, mientras que en el ejercicio anterior contaba con 11 inmuebles, de los cuales los 11 se encontraban 100% operativos y generando rentas a final del ejercicio, por esta razón, debe tenerse en consideración dicho aspecto a la hora de comparar las cifras de los estados financieros.

### **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 2022 y 2021 no se han realizado ajustes por cambios en criterios contables.

### **2.9 Empresa en funcionamiento**

La Sociedad formula sus cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento. No existen eventos o condiciones que introduzcan dudas sobre el futuro normal funcionamiento de la Sociedad.



## 2.10 Nota de Transición

### Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El 12 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

El contenido de este Real Decreto debe aplicarse en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Las principales modificaciones son las siguientes:

- a) Clasificación y valoración de instrumentos financieros.
  - b) Presentación de ampliaciones de capital
  - c) Contabilidad de cobertura: Tras efectuar un análisis, se concluye que esta modificación no tiene impacto en la Sociedad.
  - d) Valoración de existencias: Tras efectuar un análisis, se concluye que esta modificación no tiene impacto en la Sociedad.
  - e) Reconocimiento de ingresos ordinarios por entrega de bienes o prestación de servicios. Tras efectuar un análisis, se concluye que esta modificación no tiene impactos significativos en la Sociedad.
- a) Clasificación y valoración de instrumentos financieros

En el marco conceptual del PGC se revisa la definición del valor razonable. La cual es como sigue: El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.

Desaparecen las 6 categorías de activos que existían anteriormente (Activos financieros mantenidos para negociar, Otros activos financieros a VR con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, Préstamos y partidas a cobrar, Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y Activos financieros disponibles para la venta) y se sustituyen por las siguientes:

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



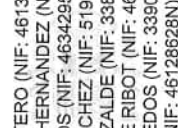
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

Desaparecen las 3 categorías que existían anteriormente (Débitos y partidas a pagar, Pasivos financieros mantenidos para negociar y Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias) y se sustituyen por las siguientes:

a.5) Pasivos financieros a coste amortizado

a.6) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para mayor detalle de las nuevas categorías, se han actualizado las políticas contables correspondientes.

La Sociedad optó por la reexpresión de dichas categorías, por lo que estas fueron modificadas para el cierre del 31.12.2021.

No ha habido impacto patrimonial por la valoración de los instrumentos financieros de la Sociedad.

b) **Presentación de ampliaciones de Capital.**

El capital, y en su caso la prima de emisión, podrán lucir en el patrimonio, siempre que su inscripción en el Registro Mercantil se haya producido antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales (si la formulación ha tenido lugar antes de que finalice el plazo previsto en la legislación mercantil).

## 2.11 Corrección de errores

La Sociedad ha detectado un error en el movimiento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2021, donde las entradas en "terrenos" estaban sobrevaloradas en 783.445 euros y las entradas en "construcciones" infravaloradas en el mismo importe. Por tanto, la Sociedad ha procedido a corregir este error en las presentes cuentas anuales.

## 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	10
Software Informático	10

### 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 Valoraciones y Tasaciones S.A.U.), 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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



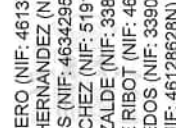
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

### 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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
 FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 019363354F)  
 FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
 FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
 FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
 FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



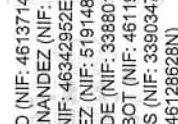
FIRMADO



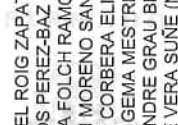
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valida.redsara.es>)  
Firma válida.

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:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a recibir una cantidad variable de instrumentos de patrimonio propio.
- 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:

- 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).
- Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre 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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

### 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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valde.redsara.es>)  
Firma válida.





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

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.

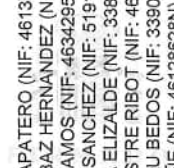
No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 los mismos 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:

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la 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:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse 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.
- 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.
- Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en 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 lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

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 los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe 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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342852E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



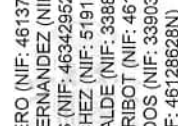
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

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:

- En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- 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 2022 y 2021 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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



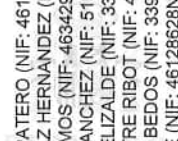
FIRMADO



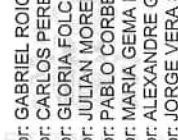
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

### 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 (debidamente, 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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



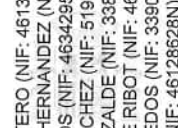
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

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, 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 Combinaciones de negocios

No aplicable a la Sociedad.

### 3.21 Negocios conjuntos

No aplicable a la Sociedad.

### 3.22 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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46126628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



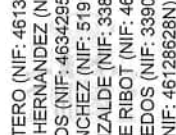
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

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.

#### 3.22.1 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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936334F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

### 3.23 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.

### 3.24 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.

### 3.25 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.

### 3.26 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 COMPAÑÍA

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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



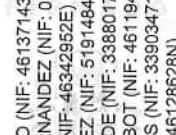
FIRMADO



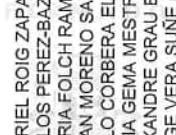
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)  
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

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 estos afectaría negativamente a la demanda y, consecuentemente, al precio de los activos en cartera de la Sociedad. Asimismo, encarecería los costes de financiación de la SOCIMI.

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 SOCIMI. 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 estos supondría una disminución de la renta general disponible y de las condiciones comerciales en el territorio español, afectando tanto a la Sociedad en sí 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 demand, 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 por lo que podrían 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 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 de imposibilidad de vender una propiedad.** Las transacciones de activos inmobiliarios tienen un valor alto y acostumbran a contener información asimétrica entre comprador y vendedor. Además, los gestores no pueden predecir con exactitud si una propiedad podrá ser vendida a un precio u otro y/o el tiempo necesario para realizar la venta. La estrategia operativa de ADVERO se basa en la adquisición de inmuebles para su explotación y obtención de rentas por alquileres en el largo plazo. Esta estrategia no prevé la desinversión de estos activos.



**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 posibles incendios, fenómenos atmosféricos, daños eléctricos y por agua, atascos y roturas que se pudiesen producir en los distintos inmuebles y de responsabilidad civil, si la Sociedad fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por seguro, que superen los importes asegurados, tengan 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 Compañía tenía contraída a 31 de diciembre de 2022 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 8,21 millones de euros, con un tipo de interés fijo medio de 2%, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. 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). A cierre del ejercicio 2022 este ratio era del 11%.

**Riesgos vinculados al régimen especial de SOCIMI.** Un cambio significativo en estas 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 afectaría 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 ADVERO no están únicamente sujetas a la evolución de los resultados de la compañía, sino también a circunstancias macroeconómicas que puedan influir en la volatilidad de los mercados u eventuales operaciones de venta de accionistas relevantes que pudieran tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valde.redsara.es>)

Firma válida.





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO




FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

### 5.1 Movimientos del período

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2022 y del ejercicio 2021 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		Coste	Total Amortización acumulada	Total
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada			
Saldo a 1 de enero de 2020	1.754	(1.221)	-	-	1.754	(1.221)	533
Adiciones / dotaciones	-	(533)	-	-	-	(533)	(533)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.754	(1.754)	-	-	1.754	(1.754)	-
Adiciones / dotaciones	-	-	50.429	-	50.429	-	50.429
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.754	(1.754)	50.429	-	52.813	(1.754)	50.429

### 5.2 Información diversa

Las altas producidas durante el ejercicio se deben a la implementación de una nueva herramienta contable en la compañía durante el ejercicio 2022. Dicha implementación aún no ha concluido por lo que los costes incurridos en la misma se han clasificado como "Inmovilizado Intangible en curso". Una vez se complete la implementación se comenzará la amortización de dicha partida.

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 2022 y 2021 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

Al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 hay bienes totalmente amortizados por importe de 1.754 euros (1.754 euros, en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021).

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y del ejercicio 2021 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

31.12.2022		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
<b>COSTE</b>		
Saldo inicial	133.744	133.744
Entradas / (Salidas)	(19.582)	(19.582)
Saldo final	114.162	114.162
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>		
Saldo inicial	(19.312)	(19.312)
Dotación a la amortización	(16.528)	(16.528)
Ajustes de ejercicios anteriores	3.162	3.162
Saldo final	(32.678)	(32.678)
<b>VALOR NETO CONTABLE INICIAL</b>	<b>114.432</b>	<b>114.432</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE FINAL</b>	<b>81.484</b>	<b>81.484</b>

31.12.2021		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
<b>COSTE</b>		
Saldo inicial	67.309	67.309
Entradas	66.435	66.435
Saldo final	133.744	133.744
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>		
Saldo inicial	(7.980)	(7.980)
Dotación a la amortización	(11.332)	(11.332)
Saldo final	(19.312)	(19.312)
<b>VALOR NETO CONTABLE INICIAL</b>	<b>59.329</b>	<b>59.329</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE FINAL</b>	<b>114.432</b>	<b>114.432</b>

### 6.2 Correcciones valorativas por deterioro

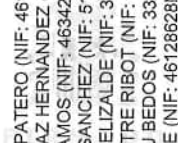
Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han practicado correcciones valorativas por deterioro, por cuanto se estima que el valor en uso o el valor razonable de los bienes del inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos.

### 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 afectos directamente a la explotación.

### 6.4 Elementos de inmovilizado totalmente amortizados y en uso

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados en los ejercicios 2022 y 2021.



FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
 FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
 FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
 FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
 FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
 FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)  
 Firma válida.

## 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, éstos se encuentran totalmente asegurados.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han capitalizado gastos financieros.

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

Durante el ejercicio 2022 y 2021 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:

31.12.2022				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
<b>COSTE</b>				
Saldo inicial	9.670.483	10.855.958	-	20.526.441
Entradas	7.382.759	9.521.180	-	16.903.939
Saldo final	17.053.242	20.377.138	-	37.430.380
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>				
Saldo inicial	-	(402.030)	-	(402.030)
Dotación del ejercicio	-	(332.441)	-	(332.441)
Ajustes ejercicios anteriores	-	(11.221)	-	(11.221)
Saldo final	-	(745.692)	-	(745.692)
<b>VALOR NETO CONTABLE INICIAL</b>	<b>9.670.483</b>	<b>10.453.927</b>	<b>-</b>	<b>20.124.411</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE FINAL</b>	<b>17.053.242</b>	<b>19.631.446</b>	<b>-</b>	<b>36.684.688</b>





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



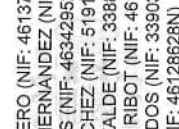
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

### 7.3 Otra información

#### Servicios contratados

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dispone de un sistema híbrido de gestión de los edificios en los que se combinan tanto gestión internalizada como externalizada. En 2021 la Sociedad tenía externalizada la totalidad de su gestión en firmas externas.

Por otra parte, con los edificios residenciales ya arrendados, la Sociedad dispone de servicios externalizados para su mantenimiento y comercialización.

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

#### Inmuebles en garantía

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene 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), Madrid (Plátano, 9; Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43) y Málaga (Avenida de Fátima, 20). El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 16.667.816 euros a 31 de diciembre de 2022 y el importe de la deuda al cierre del ejercicio 2022 es de 8.033.943 euros (Nota 11 y Nota 13.5).

#### Información diversa

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

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y 2021 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 2022. 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 53.072.000 euros correspondientes a 22 inmuebles (30.603.000 euros correspondientes a 11 inmuebles a 31 de diciembre de 2021).

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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEVA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

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 el experto independiente no vinculados a la Sociedad, Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. Sus 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 ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de re-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 usarán 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 63.584.483 euros (37.657.329 euros en 2021), lo que supondría un incremento de valor de 10.512.562 euros (7.054.329 euros en 2021) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 7.527.055 euros (4.828.065 euros en 2021). 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 4.051.071 euros (2.620.795 euros en 2021) y un incremento de 4.781.957 euros (3.162.569 euros en 2021), 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 47.764.729 euros (27.542.639 euros en 2021), lo que supondría un decremento de valor de 5.307.192 euros (3.060.361 euros en 2021) en el valor de mercado del activo y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 5.307.192 euros (3.060.361 euros en 2021). 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 2.653.596 euros (1.530.180 euros en 2021) y un incremento de 2.653.596 euros (1.530.180 euros en 2021), 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:

Hipótesis	Tasa de descuento			
	(1,00%)	(0,50%)	0,50%	1,00%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	10.512.562	4.781.957	(4.051.071)	(7.527.055)

Hipótesis	Rentas			
	(10,00%)	(5,00%)	5,00%	10,00%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(5.307.192)	(2.653.596)	2.653.596	5.307.192

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

#### 7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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)	2022	2021
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	6.313	5.662
Fianzas entregables y pagos anticipados	785	785
	<b>7.098</b>	<b>6.447</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Instrumentos de patrimonio corrientes	-	132.067
Fianzas entregables y pagos anticipados	139.887	88.080
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.463.648	13.359.608
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	194.929	105.200
	<b>2.798.464</b>	<b>13.684.955</b>

El desglose del epígrafe "Instrumentos de patrimonio corrientes", es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
Merlin Properties Socimi, S.A.	-	132.067
	-	<b>132.067</b>

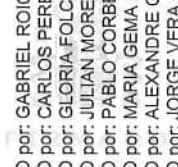
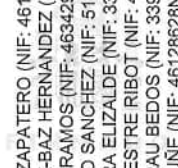
Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 46.000 acciones de Merlin Properties Socimi, S.A., representativas del 0,01% del capital social de la sociedad, por importe de 340.449 euros, costes de adquisición incluidos, las cuales ha contabilizado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dichas acciones fueron enajenadas totalmente durante la segunda mitad de 2021 por importe de 323.433 euros y enero de 2022 por un importe total de 140.693 euros euros, generando una plusvalía contable de 7.634 euros a 31 de diciembre de 2022 y de 16.942 euros a 31 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no mantiene acciones de Merlin Properties Socimi, S.A.

Se entiende como valor razonable el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.



FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
 FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
 FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
 FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
 FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
 FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios.

La entidad deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables. De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración. La Sociedad ha utilizado dicha jerarquía para la determinación del valor razonable de las acciones de Merlin Properties Socimi, S.A. hasta su completa enajenación a principios del ejercicio 2022.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022, no se han obtenido ingresos en concepto de dividendos registrados dentro del epígrafe de "Ingresos financieros" (16.560 euros en el ejercicio 2021).

No se han producido traspasos entre categorías en el ejercicio 2022.

## 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 2022				
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros
TOTAL				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	785
Activos financieros a coste	6.313	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>785</b>

31 de diciembre de 2021				
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros
TOTAL				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	785
Activos financieros a coste	5.662	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.662</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>785</b>

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	2022	2021
Fianzas depositadas por suministros	785	785
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes	6.313	5.662
<b>TOTAL</b>	<b>7.098</b>	<b>6.447</b>

El epígrafe de "créditos, derivados y otros" incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden a los depósitos efectuados por la contratación de suministros, entre otros.

El epígrafe de "Instrumentos de patrimonio" incluye el importe de la inversión realizada sobre el 100% de la participación en la sociedad Prenintia Investments, S.L.U., el 29 de diciembre de 2021.

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 2022				
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos financieros a coste amortizado		-	-	2.798.464
<b>TOTAL</b>		-	-	<b>2.798.464</b>

31 de diciembre de 2021				
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos financieros a coste amortizado		-	-	13.552.888
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		132.067	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>132.067</b>	-	<b>13.552.888</b>

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

Concepto	2022	2021
Clientes ventas y prestación de servicios	85.160	23.069
Deudores	82.080	44.084
Anticipo a acreedores	27.689	38.047
<b>TOTAL</b>	<b>194.929</b>	<b>105.200</b>

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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



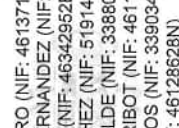
FIRMADO



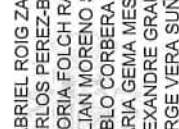
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

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

	2022	2021
Tesorería	2.463.648	13.359.608

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 105.000 euros (105.000 euros a 31 de diciembre de 2021) equivalentes a los seis meses siguientes de servicio de deuda.

### 9.3 Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

La Sociedad mantenía en el ejercicio 2021, dentro del epígrafe de "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias", una inversión sobre la sociedad Merlin Properties Socimi, S.A., la cual se encontraba valorada a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias a fecha de cierre. Ver nota 9.1 de la memoria.

### 9.4 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 5.662 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 2022, Prenitia Investments sigue manteniéndose sin actividad ni activos.

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

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación Directa	Euros					VNC
		Capital	Resultado Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Prenitia Investments, S.L. (*) C/Maldonado, 4 -BJ D, 28006 Madrid. —	100%	3.000	-	-	(617)	2.383	6.313
Total							

(\*) Los datos relativos a estas sociedades se han obtenido de sus Estados Financieros no auditados al 31 de diciembre de 2022.

Ninguna de las sociedades filiales cotiza en bolsa.

## 10. FONDOS PROPIOS

### 10.1 Capital social

Durante el ejercicio 2022 se ha producido una ampliación de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

Con fecha 29 de junio de 2022, 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 colocación ha supuesto la emisión de 679.576 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 4.5 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 3.397.880 euros de capital más 3.058.092 euros de prima de emisión.



FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936364F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

Durante el ejercicio 2021 se produjo una ampliación de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

- Con fecha 30 de diciembre de 2021, 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 colocación ha supuesto la emisión de 1.111.112 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 4 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 5.555.560 euros de capital más 4.444.448 euros de prima de emisión.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2022 el capital social es de 21.085.305 euros (17.687.425 euros a 31 de diciembre de 2021) y está representado por 4.217.061 acciones (3.537.485 acciones a 31 de diciembre de 2021) 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 2022 y a 31 diciembre de 2021, eran las siguientes:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>				
Hermanidad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	666.669	15.8%	666.669	18,9%
Mutualidad Abogacía	679.576	15.0%	-	-
Jorge Vera Suñe	342.559	8.1%	342.559	9,7%
Ciganga, S.L.	253.024	6.0%	253.024	7,2%
Parwing, S.L.	228.858	5.4%	228.858	6,5%
Rimevi, S.L.	212.915	5.0%	212.915	6,0%
Grau, S.A.	210.853	5.0%	210.853	6,0%
Riuaran, S.L.	177.031	4.2%	177.031	5,0%
Reig Jofre Investments, S.L.	176.845	4.2%	176.845	5,0%
Otros - Capital Flotante (*)	1.316.727	31.0%	1.268.731	36.0%

\* Adequita Capital Ltd, titular de 41.375 acciones que representan un 1% del capital social, posee adicionalmente *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad (Ver nota 10.6.2)

## 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 29 de junio de 2022 y la del 30 de diciembre de 2021:

	2022	2021
Prima de emisión	11.146.389	8.088.292

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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



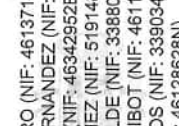
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

### 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 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 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 2022 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 2022, la Sociedad cuenta con una autocartera compuesta por 16.597 acciones propias a 9,31 euros la acción, por importe total de 154.557 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 39.579 euros, imputado a "Otras reservas".

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, la Sociedad contaba con una autocartera compuesta por 13.997 acciones propias a 8,21 euros la acción, por importe total de 114.978 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 7.746 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 312.155 euros a 31 de diciembre de 2022 (257.347 euros a 31 de diciembre de 2021).

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.





#### 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 2024, que serán suscritas y desembolsadas por Adequita Capital Ltd. (o por el tenedor que las posea en su caso) 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 los mismos.

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 Advero 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 los mismos. Es decir, hasta que Advero alcance un patrimonio neto de como mínimo 50 millones de euros, Adequita Capital Ltd se comprometió a no ejercer el 100% de los *warrants*.

Asimismo, el precio del ejercicio 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 Compañía 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 ADVERO que motivara un cambio de control en la Sociedad o salvo autorización expresa del Consejo de Administración de ADVERO.

#### 10.6.3 Otras aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

43V  
01  
E)  
840  
1176  
946  
71E

PA  
AZ  
AMC  
SAN  
ELI  
STR  
J B  
IE

2100  
2100  
2100  
2100  
2100  
2100  
2100

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

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 conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- 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.

#### 10.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2022

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 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 del ejercicio 2021):

	2022	2021
<b>Resultado del ejercicio de la Sociedad</b>	<b>150.477</b>	<b>(47.682)</b>
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(47.682)
A reserva legal	15.048	-
A dividendo	135.429	-
<b>Total a distribuir / distribuido</b>	<b>150.477</b>	<b>(47.682)</b>

Se someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas que el resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2022 se destine a dotar reserva legal conforme a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y a distribución de dividendo.

La Junta General de Accionistas de fecha 28 de junio de 2022 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021.



### 11.2 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes

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

Período actual:

Epígrafe	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.	521.822	537.280	570.369	577.342	584.451	5.242.679	8.033.943
Otras deudas financieras	254.349	-	-	-	-	-	254.349
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	171.374	-	-	-	-	-	171.374

Ejercicio anterior:

Epígrafe	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.	444.609	521.822	540.450	573.606	580.647	5.810.110	8.471.244
Otras deudas financieras	154.214	-	-	-	-	-	154.214
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	368.690	-	-	-	-	-	368.690

### Deudas con entidades de crédito

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2022" 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:

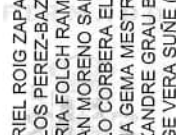
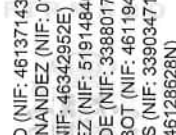
- Disposición del primer tramo: en la misma fecha 28 de marzo de 2019 se puso a disposición de la Sociedad la cantidad de 1.100.000 euros.
- Disposición del segundo tramo: en fecha 27 de junio de 2019 se puso a disposición de la Sociedad la cantidad de 440.000 euros.
- Disposición del tercer y último 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 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.446.742 euros, de los cuales, un importe de 1.300.352 euros tiene vencimiento a largo plazo y 146.390 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2021).

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 2022 se han devengado intereses por importe de 32.691 euros (42.477 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

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



FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
 FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
 FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
 FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
 FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
 FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
 Firma válida.

#### Otras deudas financieras

El epígrafe "Otras deudas financieras", que asciende a 31 de diciembre de 2022 a 254.349 euros (154.214 euros a 31 de diciembre de 2021), recoge principalmente fianzas y garantías adicionales recibidas.

#### **11.3 Deudas con garantía real**

Los préstamos con entidades de crédito tienen vencimientos entre los años 2032 y 2039 con un tipo de interés nominal medio del 1,94% anual. Los intereses se liquidan mensual y trimestralmente. Durante el ejercicio 2022 se han devengado y pagado intereses por importe de 178.665 euros (117.862 euros a 31 de diciembre de 2021).

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 8.033.943 euros valorados a coste amortizado (a 31 de diciembre de 2021, el importe era de 8.471.244 euros).

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene 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), Madrid (Plátano, 9; Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43) y Málaga (Avenida de Fátima, 20). El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 16.667.816 euros a 31 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene 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), Madrid (Plátano, 9; Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43) y Málaga (Avenida de Fátima, 20). El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 17.301.012 euros a 31 de diciembre de 2021.

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 Inmobiliario (SOCIMIs), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. 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.





Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

## 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 31/12/2022	Importe acumulado a 31/12/2021
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 31/12/2022	Importe acumulado a 31/12/2021
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(915.883)	(627.919)
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
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	2018	27/06/2019	35.882
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	2019	15/06/2020	51.780
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			87.662

### 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 periodo 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		

Versión imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

**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/ Píera, 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

**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 de 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	-
<b>Total reservas dispuestas</b>			-

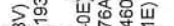
**14. INGRESOS Y GASTOS**

**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 2022 y 2021 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	2022	2021
Ingresos por arrendamientos	1.815.050	901.971
Ingresos por refacturación de gastos	-	138
<b>SALDO FINAL</b>	<b>1.815.050</b>	<b>902.109</b>

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



versión imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valde.redsara.es>)

**Firma válida.**

Mercado	2022	2021
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Actividad	2022	2021
Ingresos por arrendamientos	100%	99,98%
Otros ingresos	0%	0,02%
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

Concepto	2022	2021
Sueldos y salarios	63.405	12.854
Seguridad Social a cargo de la empresa	18.953	4.056
<b>Total</b>	<b>82.358</b>	<b>16.910</b>

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Reparaciones y conservación	209.169	160.617
Servicios profesionales independientes	646.678	440.311
Primas de seguros	20.343	12.551
Servicios bancarios y similares	19.887	5.229
Publicidad, propaganda y RRPP	6.349	17.524
Suministros	76.505	43.705
Tributos	60.858	48.990
Otros servicios	60.038	5.602
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	4.170	600
<b>Total</b>	<b>1.103.997</b>	<b>735.129</b>

La Sociedad procede a subcontratar a terceros, los servicios profesionales necesarios para la gestión de la compañía. Dichas tipologías de gastos se incluyen en "Servicios profesionales independientes". Asimismo, desde marzo, la Sociedad ha procedido a contratar personal propio, lo que debería de disminuir el gasto en esta partida en el corto plazo.

## 15. OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha contabilizado 41.570 euros (13.824 euros el 2021) como "Otros Resultados", principalmente, indemnizaciones de la compañía de seguros de los inmuebles por daños acontecidos en estos.





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

- 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 2022 ascendieron a 328.682 euros (144.000 euros en 2021). 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 2022 y 2021 por la coordinación para la ampliación de capital realizada durante el mes de junio de 2022 y diciembre de 2021, respectivamente. Dichos servicios fueron retribuidos por un importe total de 104.271 euros (88.494 euros en el año 2021).

A 31 de diciembre de 2022, Adequita Capital Ltd posee un 0,98% 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 2021 la cual representaba una participación sobre la sociedad del 1,17%). 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, 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 la misma. 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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

## 25. OTRAS INFORMACIONES

### 25.1 Número medio de personas empleadas

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2022 ha sido de 2,43, siendo el número de trabajadores empleados al término del período de 4. Dichos empleados se distribuyen de la siguiente manera:

	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Mando Intermedio	1	-	-	-
Administrativo	1	2	-	1
	2	2	-	1

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 2022, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 100% en España (a 31 de diciembre de 2021 era del 100%).

- 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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

- 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 periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

Concepto	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	32,49	31,48
Ratio de operaciones pagadas	32,50	31,61
Ratio de operaciones pendientes de pago	22,69	22,08
Euros		
Total pagos realizados	18.328.108	4.147.670
Total pagos pendientes	5.849	56.266

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)



FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 38880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119408R)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

**Informe de gestión**  
**correspondiente al período anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

1. PERFIL CORPORATIVO
2. PRINCIPALES HITOS EN 2022
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. FACTORES DE RIESGO
9. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN
10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES
11. OTRA INFORMACION
12. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



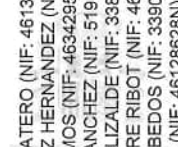
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

## 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.

Según Eurostat, en 2019 en España el 23,8% de la población residía en vivienda de alquiler, frente al 20,4% en 2009. Este crecimiento se produjo principalmente entre los jóvenes, y se espera que continúe en los próximos años, motivado principalmente por un cambio cultural que incrementa la preferencia por el alquiler frente al modelo tradicional de adquisición; y la disminución de los salarios y el endurecimiento de las condiciones para obtener financiación para la compra de vivienda. Se espera que las continuas ayudas por parte del Gobierno (como el Plan de Vivienda 2018-2022) potencien aún más el alquiler. Asimismo, se prevé una necesidad de más de un millón de viviendas en los próximos diez años.

Como consecuencia de este incremento de la demanda, los precios de los alquileres han venido creciendo significativamente en los últimos años y de forma generalizada en la mayor parte de las ciudades españolas.

La recuperación de la crisis producida en el mercado del alquiler residencial en las grandes ciudades a causa del aumento de la oferta de alquileres durante 2022 ha causado un crecimiento en las rentas, llegando a observarse subidas del precio medio del m2 en Cataluña de un 3%, en Madrid del 3% y en Málaga del 2% durante 2022.

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 2022 la Sociedad era propietaria de 22 inmuebles completos compuestos por 340 viviendas, 128 plazas de garajes, 59 trasteros y 2 local comercial. Ocho de los inmuebles están situados en ciudades de la provincia de Barcelona (Terrassa, Rubí, Sabadell y Martorell), cinco 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.

Los inmuebles de ADVERO tienen una antigüedad media inferior a diez años, lo cual suma interés a la demanda.

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 2022

### Adquisición de activos

Tras la primera ampliación de capital en ADVERO, llevada a cabo en febrero de 2018, la Sociedad adquirió en ese ejercicio 4 activos en la provincia de Barcelona.

En el ejercicio 2019, la Compañía amplió su cartera con dos activos más, adquiridos respectivamente en los meses de marzo y diciembre, en Terrassa (Barcelona) y el barrio de Tetuán en Madrid. A cierre de 2019 ADVERO había realizado inversiones por importe de 10,4 millones de euros, financiados en un 60% mediante ampliaciones de capital y 40% mediante deuda bancaria.

Durante el año 2020 se llevó a cabo una inversión en 2 inmuebles por importe conjunto de 4,4 millones de euros, financiados por ampliaciones de capital y deuda bancaria.

Durante el ejercicio 2021, ADVERO ha llevado a cabo una inversión en 3 inmuebles por 4,8 millones de euros, financiados con ampliaciones de capital y deuda bancaria.

Durante el ejercicio 2022, ADVERO ha llevado a cabo una inversión en 11 inmuebles por 16,8 millones de euros, financiados con ampliaciones de capital y deuda bancaria. Esta inversión ha supuesto doblar la cartera durante el presente ejercicio.

### Ampliaciones de capital

A lo largo de 2020 la Sociedad llevó a cabo una única ampliación de capital, inscrita en el mes de julio, que situó el capital de la Compañía a cierre del ejercicio en 12.1 millones de euros, distribuidos en 2.426.373 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

A 30 de diciembre de 2021, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, que situó el capital de la Compañía a cierre del ejercicio en 17,7 millones de euros, distribuidos en 3.537.485 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 29 de junio de 2022, 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 colocación ha supuesto la emisión de 679.576 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 4.5 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 3.397.880 euros de capital más 3.058.092 euros de prima de emisión.

A cierre de 2022 la base accionarial estaba compuesta por 74 accionistas. Respecto a las participaciones accionariales significativas, HNA, la Hermandad Nacional de Arquitectos, es el primer accionista de la Compañía, con una participación del 15,81% del capital social mientras que la Mutuallidad de la Abogacía es el segundo máximo accionista con un 15%. Siete grupos accionariales aglutinan el 37,9% del capital social, mediante participaciones entre el 4%-10%. El capital flotante de la Compañía se situaba en el 31,2% a cierre de 2022.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

#### Deuda bancaria

ADVERO no constituyó en 2022 ningún nuevo crédito hipotecario.

#### Admisión a cotización

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 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 2022 las acciones de la Compañía cotizaban a 10,20 euros/acción, lo que implica una revalorización del 100% desde la primera ampliación de capital en febrero de 2018 y del 54% desde la admisión a cotización en noviembre de 2019.

#### Formalización del contrato de gestión con Adequita Capital Ltd

Con fecha 2 de septiembre de 2019 ADVERO formalizó un contrato de gestión con Adequita Capital Ltd, sociedad con sede operativa en Londres, Reino Unido.

En dicho contrato se establecen los términos y condiciones que rigen la prestación de los servicios que la sociedad promotora/gestora realiza en favor de la Sociedad, bajo aprobación del consejo de administración, y que incluyen principalmente:

- Definición estratégica y análisis de inversiones
- Supervisión de las firmas subcontratadas para gestión de los activos inmobiliarios
- Supervisión de las firmas subcontratadas para el área de administración y finanzas
- Definición e implementación de la estructura financiera
- Relación con el mercado de capitales
- Cumplimiento normativo

Como contraprestación, Adequita Capital percibirá una contraprestación anual del 1% del valor actual neto de los activos bajo gestión (NAV), definido con carácter anual en base a la valoración de los activos llevada a cabo por un experto independiente a fecha 31 de diciembre y prorrateado durante los doce siguientes meses.

Adequita Capital es titular de dos millones de warrants que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO de valor nominal cinco (5) euros cada una de ellas, con vencimiento el 17 de agosto de 2024. En el marco del contrato de gestión, Adequita Capital se comprometió a modular el ejercicio de dichos warrants de tal forma que su ejercicio nunca suponga más del 20% del número de acciones que componen el capital social. Asimismo, cualquier transmisión de los warrants por parte de Adequita Capital deberá contar con la aceptación expresa del adquirente a respetar el compromiso de ejercicio y transmisión estipulado en este epígrafe. La limitación de ejecución de los warrants dejaría de ser vigente en caso de cualquier operación societaria en ADVERO que motivara un cambio de control en la Sociedad o salvo autorización expresa del consejo de administración de ADVERO.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

### 3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS

A continuación, se presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad expresada en euros correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y su comparativa con el cierre de 2021.

Tabla 1. Cuenta de explotación 2022-2021

(en euros)	2022	2021
<b>Ingresos</b>	<b>1.815.050</b>	<b>901.971</b>
Alquileres	1.815.050	901.971
Cataluña	964.187	603.227
Madrid	376.780	213.677
Málaga	264.871	85.067
Córdoba	209.211	-
Otros ingresos de Explotación	-	138
<b>Gastos de explotación</b>	<b>(1.186.355)</b>	<b>(752.039)</b>
Relativos a los activos	(515.531)	(339.582)
Sueldos y Salarios	(82.358)	(16.910)
Corporativos	(588.466)	(395.547)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(348.969)</b>	<b>(197.997)</b>
Otros resultados	40.884	13.824
<b>Resultado de explotación</b>	<b>320.610</b>	<b>(34.103)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(170.133)</b>	<b>(13.579)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>150.477</b>	<b>(47.682)</b>
<b>Flujo de caja neto (resultado del ejercicio + Amortización)</b>	<b>499.446</b>	<b>150.315</b>

#### Importe neto de la cifra de negocios

ADVERO cerró el ejercicio 2022 con un importe neto de la cifra de negocios de 1.815.050 euros, frente a 901.971 euros a cierre de 2021, un crecimiento del 81% entre ambos ejercicios.

El importe total de dichos ingresos procede de:

- Las rentas percibidas de las viviendas en explotación, que se situaron en 1.815.050 a cierre de 2022 frente a 901.971 en el ejercicio anterior (+101%). Este incremento se debe, principalmente, a la incorporación de los activos en la cartera de la Compañía. En este sentido, la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad en 2021 recogía las rentas, gastos de explotación y amortización correspondientes a once inmuebles en cartera (6 activos de Cataluña, 3 en Madrid y 2 en Málaga). Por su parte, la cuenta de explotación de 2022 recoge las rentas, gastos de explotación y amortización correspondiente a 11 activos a año completo (activos de Cataluña, Madrid y Málaga), así como cuatro activos a partir del primer trimestre del año (Martorell, Madrid y Málaga), seis en Córdoba y uno más en el mes de octubre (Vallecas – Madrid). Los ingresos anualizados de los 22 activos en cartera se situarían en unos 2,4 millones de euros.
- Dividendos. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 46.000 acciones de Merlin Properties Socimi, S.A. que le reportaron 16.560 euros en concepto de dividendos durante el ejercicio 2021. Se vendieron totalmente en el ejercicio 2022 suponiendo una plusvalía contable en el ejercicio de 7.634 euros, por lo que no han generado dividendos durante el ejercicio.

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

- Cartera de negociación. Dichos ingresos corresponden a la revaloración de las acciones de Merlin Properties Socimi, S.A. que, durante 2021, arrojó un saldo de 89.337 euros que se componía de incrementos de valor de la participación pendiente de venta.

#### 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 2022 ADVERO tenía cuatro empleados en plantilla.

#### Otros resultados

En el ejercicio 2022 y 2021 se recogen principalmente las devoluciones por indemnizaciones del seguro de los inmuebles.

#### Resultado financiero

Durante el ejercicio 2022 y 2021 se encuentran registrados dentro del resultado financiero los gastos correspondientes a los intereses bancarios devengados por los cuatro créditos hipotecarios que actualmente tiene la Sociedad.

#### Resultado del ejercicio

La Sociedad cerró 2022 con uno beneficio de 150.477 euros y 2021 con unas pérdidas de 47.682 euros.

La cuenta de explotación proforma de los 22 activos en cartera a cierre de 2022 arroja unos ingresos de 2.441.571 euros y un resultado neto de 389 miles de euros. Las cifras proforma recogen los resultados normalizados de la Compañía a año completo, en el caso que ésta interrumpiera su plan de crecimiento. Sin embargo, puesto que es voluntad del Consejo de Administración seguir impulsando el plan de desarrollo de ADVERO mediante la incorporación de nuevos activos, los estados financieros de la Compañía incorporan el efecto de dichas adquisiciones a lo largo de los diferentes meses del año: incremento de rentas, así como de gastos operativos extraordinarios por la puesta en marcha o comercialización de los inmuebles incorporados y aumento de las amortizaciones, principalmente.

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

#### 4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN

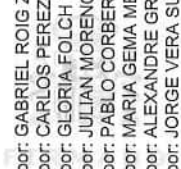
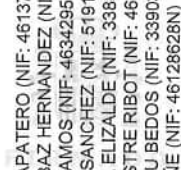
A continuación, se presenta el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Tabla 2. Balance de situación 2022-2021

ACTIVO	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>36.823.699</b>	<b>20.245.290</b>
I. Inmovilizado intangible	50.429	-
II. Inmovilizado material	81.484	114.432
III. Inversiones inmobiliarias	36.684.688	20.124.411
1. Terrenos	17.053.243	9.670.483
2. Construcciones	19.631.445	10.453.928
IV. Inversiones empresas grupo y asoc.	6.313	5.662
V. Inversiones financieras a largo plazo	785	785
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.841.344</b>	<b>13.691.483</b>
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	194.929	106.488
1. Clientes ventas y prestación de servicios	85.160	23.069
2. Deudores varios	82.080	44.084
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	1.288
4. Anticipo a acreedores	27.689	38.047
II. Inversiones financieras a corto plazo	139.887	220.147
III. Periodificaciones a corto plazo	42.880	5.240
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.463.648	13.359.608
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>39.665.043</b>	<b>33.936.773</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>31.172.136</b>	<b>24.933.495</b>
A-1) Fondos propios	31.172.136	24.933.495
I. Capital social	21.085.305	17.687.425
II. Prima de emisión	11.146.389	8.088.292
III. Reservas	(900.440)	(588.285)
1. Reserva legal	15.443	15.443
2. Otras reservas	(915.883)	(603.728)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(154.557)	(114.978)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores	(209.481)	(145.720)
VI. Otras aportaciones de socios	29.443	29.443
VII. Resultado del período	150.477	(47.682)
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	25.000	25.000
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.512.121</b>	<b>8.026.635</b>
I. Deudas a largo plazo	7.512.121	8.026.635
1. Deudas con entidades de crédito	7.512.121	8.026.635
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>980.786</b>	<b>976.643</b>
I. Deudas a corto plazo	776.171	598.823
1. Deudas con entidades de crédito	521.822	444.609
2. Otras deudas a corto plazo	254.349	154.214
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	204.615	377.820
1. Otros acreedores	171.374	368.690
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas	33.241	9.130
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>39.665.043</b>	<b>33.936.773</b>

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.



El balance de la Sociedad para los períodos expuestos presenta, como datos más relevantes, los 11 activos con los que contaba la Sociedad en 2021 más la adquisición de otros 11 activos en 2022, así como la evolución del capital social de la Compañía tras las ampliaciones de capital realizadas diciembre de 2021 y junio de 2022, respectivamente.

#### Activo

- Inversiones inmobiliarias: ADVERO cerró 2022 con un total de veintidós activos en su cartera de inmuebles residenciales destinados a alquiler, sumando una inversión total de 37,4 millones de euros. Dicha cartera fue valorada por Savills en 53 millones de euros a 31 de diciembre de 2022, lo que implica una revalorización media del 42%.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: Este epígrafe muestra la posición de tesorería disponible a finales de cada ejercicio, tras las ampliaciones de capital llevadas a cabo y las correspondientes adquisiciones de activos. En este sentido, ADVERO cerró diciembre de 2022 con una posición de tesorería disponible de 2,46 millones de euros, frente a 13,35 millones de euros a cierre de 2021.

#### Patrimonio neto

- Las partidas de "Capital" y "Prima de emisión" recogen la ampliación de capital de 2022, por importe de 0.7 millones de acciones, que suponen más de 6,4 millones de euros entre Capital Social y Prima de Emisión y sitúan el capital total de la Sociedad a cierre del ejercicio en 31,17 millones de euros (incluida prima de emisión).
- "Reservas". Recoge principalmente los gastos de ampliaciones de capital y admisión a cotización de las acciones de ADVERO.
- "Acciones y Participaciones en patrimonio" recoge el valor de la autocartera que la Compañía tuvo que dotar en el marco de la salida a bolsa en noviembre de 2019. Las variaciones se deben a las compras y ventas durante el ejercicio.
- "Resultados de ejercicios anteriores". El ejercicio 2021 recoge el resultado negativo de ejercicios anteriores (-145.720 euros), acumulados por los ejercicios 2020 y 2021. El ejercicio 2022 recoge la información antes mencionada más el resultado negativo de 2021 (-47.682 euros). Asimismo, se incorporan a este epígrafe ajustes menores detectados en 2022 que afectaban a años anteriores.
- "Otras aportaciones de socios". Durante el ejercicio 2019, Adequita Capital, sociedad promotora y gestora de ADVERO, prestó servicios de gestión a la Sociedad no retribuidos hasta la incorporación de ADVERO al BME GROWTH. Dichos trabajos condonados por la sociedad gestora se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de patrimonio neto ("Otras aportaciones de socios") por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad y contra "Otros ingresos de explotación" (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio.
- "Otros instrumentos de patrimonio" recoge el valor asignado a la emisión de warrants suscritos por Adequita Capital en el momento de constitución de ADVERO.

#### Pasivo

- "Deudas con entidades de crédito" a corto y largo plazo recoge la incorporación de los créditos hipotecarios con Banco Sabadell y Bankinter en el ejercicio 2019 y con Bankinter y Banco Santander en el ejercicio 2021, según detallado en el capítulo 2 del presente Informe de Gestión. No se han firmado nuevos créditos en 2022.

#### **5. INFORMACIÓN BURSÁTIL**

ADVERO inició su cotización en el BME GROWTH el 8 de noviembre de 2019, con un valor de referencia de 6,50 euros, tomado de su última ampliación de capital, en junio de 2019.



A cierre del ejercicio 2022, componían el capital social de ADVERO 4.217.061 acciones, con un valor de cotización de 10,20 euros por acción.

La revalorización de las acciones de la Compañía desde la fecha de admisión a cotización y la fecha de cierre del ejercicio se cuantifica en el 54% y está básicamente motivada por el descuento con el que la Compañía se incorporó al BME GROWTH y por la información que ésta ha venido poniendo a disposición del mercado respecto a la incorporación de activos en su cartera y la generación de valor materializada con cada uno de ellos. Entre el 8 de noviembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2022 ADVERO ha negociado un total de 167.484 acciones, por un importe total de 1,5 mill euros. Ello representa un 4% sobre el total de acciones que componen el capital social.

A cierre de 2022 la base accionarial estaba compuesta por 74 accionistas. Respecto a las participaciones accionariales significativas, HNA, la Hermandad Nacional de Arquitectos, es el primer accionista de la Compañía, con una participación del 15,81% del capital social mientras que la Mutualidad de la Abogacía es el segundo máximo accionista con un 15%. Siete grupos accionariales aglutinan el 37,9% del capital social, mediante participaciones entre el 4%-10%. El capital flotante de la Compañía se situaba en el 31,2% a cierre de 2022.

Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad tiene 16.597 acciones propias en autocartera, un 0,4% sobre el total de acciones en circulación, por un valor de 154.557 euros.

La experiencia de la sociedad promotora y gestora de ADVERO en los mercados de capitales hace que ADVERO se incorporara al BME Growth en noviembre de 2019 con una fuerte vocación de ser un agente activo y apalancar en la comunidad inversora nacional e internacional su crecimiento de los próximos años.

## 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. Asimismo, todos ellos cuentan con instalaciones solares para el ahorro del consumo energético.

## 7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO

Es voluntad del consejo de administración de ADVERO 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.

Respecto al plan de negocio 2019-2021 que la Compañía publicó en la DIIM, su consecución fue intrínsecamente ligada a la tipología y calendario de los activos que ADVERO fue incorporando en este periodo.

Las principales desviaciones respecto a dicho plan de negocio, de producirse alguna, se deberían previsiblemente no tanto a la no incorporación de nuevos activos, sino a la fase de comercialización de dichos activos en el momento de su adquisición, es decir, si éstos ya estuvieran en rendimiento y generando flujos de caja o si, por el contrario, la Compañía optara por invertir en activos vacíos o con necesidades de rehabilitación.

Puesto que es voluntad del Consejo de Administración seguir impulsando el plan de desarrollo de ADVERO mediante la incorporación de nuevos activos, los estados financieros de la Compañía incorporan el efecto de dichas adquisiciones a lo largo de los diferentes meses del año: incremento de rentas, así como de gastos operativos extraordinarios por la puesta en marcha o comercialización de los inmuebles incorporados y aumento de las amortizaciones, principalmente.

Hasta la fecha ADVERO ha financiado sus inversiones mediante cinco ampliaciones de capital a lo largo de 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 y deuda bancaria. En lo relativo al apalancamiento financiero, la Compañía cerró el ejercicio 2022 con un ratio *Loan to Value* del 11%. ADVERO prevé continuar fomentando su crecimiento mediante una combinación de ampliaciones de capital y crédito hipotecario.

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

## 8. FACTORES DE RIESGO

Además de toda la información expuesta en la Memoria de Actividades y el presente Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de forma negativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas, a la situación financiera o al patrimonio de la Sociedad. Asimismo, debe tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría llevar a la pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

Estos no son los únicos riesgos a los que puede verse expuesta la Compañía. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el lector, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados significativos, pudieran incidir en las actividades, resultados, situación financiera o patrimonio de la Compañía.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

### 1. Riesgos vinculados al sector y entorno de la Sociedad

- **Riesgo macroeconómico.** Debido a su actividad en el contexto del territorio europeo y más concretamente en el español, ADVERO está expuesta a riesgos macroeconómicos que afectan a estos territorios en su globalidad. 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 estos afectaría negativamente a la demanda y, consecuentemente, al precio de los activos en cartera 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 SOCIMI. 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) y de los salarios y la tasa de desempleo españolas son también factores relevantes ya que un deterioro de estos supondría una disminución de la renta general disponible y de las condiciones comerciales en el territorio español, afectando tanto a la Sociedad en sí como a sus proveedores y clientes.

### 2. Riesgos vinculados a la Sociedad

- **Riesgo de evolución negativa del mercado inmobiliario: oscilación de precios y 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 sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. Aunque los precios en el mercado inmobiliario llevan un tiempo recuperándose, podrían producirse nuevas contingencias en el futuro que afectaran al sector. En situación de crisis financiera, política o cualquier situación de incertidumbre en general, con impacto en la evolución económica, se podría generar una alteración a la baja del nivel de demanda de viviendas, lo que llevaría a un menor nivel de ocupación. A pesar que el número de contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad sea elevado y el número de arrendatarios sea muy diversificado, un número significativo de los actuales arrendatarios podrían decidir unilateralmente resolver en cualquier momento sus respectivos contratos de arrendamiento y por tanto disminuir el nivel de ocupación de los inmuebles, lo que probablemente llevaría a una reducción de los márgenes de negocio, afectando negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo y/o la valoración de la Sociedad.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez expiren o se resuelvan dichos contratos, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo de los costes de las reformas) sean menos favorables que las actuales. A fin de mitigar estas eventuales circunstancias, la Sociedad mantiene un endeudamiento financiero por debajo del 30% del valor de sus activos de tal modo que, cualquier decrecimiento de las rentas no ponga en peligro la solvencia financiera del negocio.

- **Riesgo de la concentración geográfica de los inmuebles, producto y clientes.** Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, la concentración de activos residenciales localizados únicamente en España ha de considerarse a la hora de realizar una inversión en la Sociedad, ya que la misma se ve más expuesta a determinados factores que otras Sociedades con una tipología de inmuebles más variada y con una cartera de activos internacional. Cabe destacar que, puesto que, en la actualidad, los activos se encuentran ubicados en dos únicas comunidades autónomas, a saber, Madrid y Cataluña, en caso de modificaciones legislativas específicas en dichas regiones, o por condiciones económicas particulares en ellas, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad. Ello sin perjuicio de constatar que actualmente desde el punto de vista económico, se trata de dos de las áreas más dinámicas del territorio nacional.
- **Riesgo en la valoración de los activos.** La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política. En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán 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, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones. Cabe recordar, sin embargo, que los activos de la Sociedad han sido registrados a su coste de adquisición y no a su valor de mercado.
- **Riesgo de disponibilidad de activos inmobiliarios adecuados.** No se puede garantizar que la Sociedad pueda identificar activos inmobiliarios adecuados a su estrategia de inversión, por lo tanto, no puede garantizarse que los potenciales fondos disponibles puedan ser invertidos en los tiempos estimados, lo que podría retrasar o limitar los beneficios estimados a futuro.
- **Riesgo de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes.** Aunque la Sociedad tiene suscritos pólizas de seguro en cada uno de sus activos, si ésta fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por el seguro, que superen los importes asegurados, tengan 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.

### 3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad

- **Nivel de endeudamiento.** A 31 de diciembre de 2022 la Compañía tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 8 millones de euros (principal pendiente de amortizar), con un tipo de interés fijo inferior al 2%, contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. 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).



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

#### 4. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

- Falta de liquidez de las acciones. ADVERO inicio su cotización en el BME Growth, menos líquido que el mercado principal de la Bolsa de Madrid. A fin de minimizar este riesgo, la Sociedad tiene contratados los servicios profesionales de una entidad proveedora de liquidez. En los meses tras su incorporación al BME GROWTH, y hasta el 31 de diciembre de 2022, ADVERO ha negociado un total de 167.484 acciones, por un importe total de 1,5 mill euros. Ello representa un 4% sobre el total de acciones que componen el capital social.
- Dilución accionarial por ejercicio de warrants. Adequita Capital Ltd, sociedad promotora y gestora de ADVERO, es titular de 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 2024. Según lo establecido en el contrato de gestión entre ADVERO y Adequita, esta segunda se compromete a modular el ejercicio de los warrants de tal forma que éste nunca suponga más de un 20% del capital social de la Sociedad. Dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles desde la notificación del derecho de ejercicio de los warrants por parte de sus titulares al órgano de administración, éste deberá adoptar el correspondiente acuerdo de emisión de las nuevas acciones y, en su caso, solicitar la incorporación a cotización de dichas acciones. La limitación de ejecución de los warrants dejaría de ser vigente en caso de cualquier operación societaria en ADVERO que motivara un cambio de control en la Sociedad o salvo autorización expresa del consejo de administración de ADVERO. Dicho esto, en el cálculo del valor neto de los activos de la Sociedad (NAV) por acción, que se utiliza como referencia de mercado, la Sociedad ajusta el valor resultante a los warrants devengados y no ejecutados, a fin de que la cotización incorpore en todo momento el efecto dilutivo de este instrumento financiero.
- Evolución de la cotización. Como sociedad cotizada, las acciones de ADVERO no están únicamente sujetas a la evolución de los resultados de la compañía, 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. Todo potencial inversor en ADVERO ha de tener en cuenta que el valor de su inversión en una Sociedad cotizada puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

#### 9. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN

Dada la naturaleza de su actividad, ADVERO no está sometida a gastos o inversiones relacionadas con el I+D+I. ADVERO utiliza las nuevas tecnologías para proveer a sus inquilinos servicios más allá del alquiler de los más altos entandares. Para ello, ADVERO llega a acuerdos con empresas cuyo negocio se basa en la provisión de estos servicios. De esta forma, toda la tecnología y servicios adicionales son desarrollados por terceras partes a quienes se subcontrata el servicio. ADVERO no incurre en inversiones o gastos de este tipo.

#### 10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2022 en su nota 25.8, el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2022 ha sido de 32,49 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.

#### 11. OTRA INFORMACIÓN

Al cierre del ejercicio 2022 la plantilla es de 4 trabajadores.





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



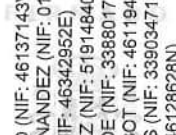
FIRMADO



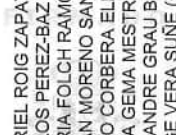
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)  
FIRMADO por: JULIAN MORENO SANCHEZ (NIF: 51914840E)  
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)  
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)  
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)  
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

## ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión formuladas por el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 23 de marzo de 2023.

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 Mutuality General De La Abogacia, Mutuality De Previsión Social A Prima Fija

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

ADSARA GRAU, JORDI con NIF 46132537B <sup>EX</sup>  
Vocal en calidad de representante de PARWING, S.L.

MESTRE RIBOT, GEMMA con NIF 46119460K  
Vocal en calidad de representante de RIMEVI, S.L.

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.

GRAU BEDOS, ALEXANDRE con NIF 33903471E  
Vocal en calidad de representante de Grau, S.A.

\*SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y8152978K  
en calidad de Vocal

\* El consejero Maxim Soloshchanskiy firma de forma manuscrita, en hoja adjunta a la presente hoja de formulación, una declaración de responsabilidad del informe financiero anual correspondiente al ejercicio 2022.

\* Se omite la firma del Sr. Adsara Grau por ausencia profesional.  
El Secretario del Consejo de Administración

Alejandro Vives Bouica



*Profit and loss account and Balance sheet as of 31 December 2022, prepared following the International Financial Reporting Standards (IFRS) for information purposes, according to the conversion procedures report reviewed by Ernst & Young, S.L. (in English)*

---

PROFIT AND LOSS ACCOUNT (IFRS)		2022	2021
<b>A) ONGOING OPERATIONS</b>			
<b>1. Total Income</b>	<b>1.815.050</b>	<b>901.971</b>	
a) Rendering of services	1.815.050	901.971	
<b>2. Other operating income</b>	<b>0</b>	<b>138</b>	
a) Ancillary income and other current management	0	138	
<b>3. Other payroll expenses</b>	<b>-82.358</b>	<b>-16.911</b>	
a) Salaries and wages	-63.405	-12.854	
b) Social charges	-18.953	-4.056	
<b>3. Other operating expenses</b>	<b>-1.103.997</b>	<b>-735.129</b>	
a) External services	-1.027.016	-685.539	
b) Taxes	-60.858	-48.990	
c) Losses, impairment and variation in trade operations	-4.170	0	
d) Other expenses	-11.953	-600	
<b>4. Variation in the fair value of investment properties</b>	<b>5.554.463</b>	<b>2.719.190</b>	
<b>5. Amortization of fixed assets</b>	<b>-16.528</b>	<b>-11.865</b>	
<b>6. Other results</b>	<b>41.570</b>	<b>13.824</b>	
<b>7. Impairment and result on disposal of fixed assets</b>	<b>-686</b>	<b>0</b>	
<b>A.1) OPERATING INCOME</b>	<b>6.207.516</b>	<b>2.871.218</b>	
<b>6. Financial income</b>	<b>8.532</b>	<b>16.805</b>	
a) From equity instruments	7.634	16.560	
a1) From third-parties	7.634	16.560	
b) From other financial instruments	898	245	
b1) From third-parties	898	245	
<b>7. Financial expenses</b>	<b>-163.358</b>	<b>-105.503</b>	
a) For debts with third parties	-163.358	-105.503	
<b>8. Variation in the fair value of financial instruments</b>	<b>653.201</b>	<b>9.336</b>	
a) For debts with third parties	653.201	-80.000	
b) Trading portfolio and others	0	89.337	
<b>A.2) FINANCIAL RESULT</b>	<b>498.375</b>	<b>-79.361</b>	
<b>A.3) EARNINGS BEFORE TAXES</b>	<b>6.705.891</b>	<b>2.791.857</b>	
10. Corporate Income Tax	0	0	
<b>A.4) NET RESULT</b>	<b>6.705.891</b>	<b>2.791.857</b>	

**BALANCE SHEET (IFRS)**

<b>Assets (IFRS)</b>	<b>31/12/22</b>	<b>31/12/21</b>
<b>Non-current Assets</b>	<b>53.210.932</b>	<b>30.734.397</b>
Intangible fixed assets	50.429	0
Tangible fixed assets	81.484	114.432
Property investments	53.071.921	30.613.518
Long-term investment in subsidiaries	6.313	5.662
Long-term financial investments	785	785
<b>Current Assets</b>	<b>2.841.344</b>	<b>13.691.483</b>
Accounts receivable	194.929	106.487
Short-term financial investments	139.887	220.147
Short-term accrual accounts	42.880	5.240
Cash and cash equivalents	2.463.648	13.359.608
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>56.052.276</b>	<b>44.425.880</b>

**Equity and Liabilities (IFRS)**

	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/21</b>
<b>Equity</b>	<b>48.037.433</b>	<b>35.291.123</b>
Share capital	21.085.305	17.687.425
Share premium	11.146.389	8.088.297
Retained earnings	9.229.406	6.961.058
Treasury stock	-154.557	-114.978
Other equity instruments	25.000	25.000
Net result of the year	6.705.891	2.644.321
<b>Non-current Liability</b>	<b>7.034.059</b>	<b>8.158.114</b>
Long-term debt	7.034.059	8.158.114
<b>Current Liability</b>	<b>980.784</b>	<b>976.643</b>
Short-term debt	776.171	598.823
Accounts payable	204.614	377.820
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>56.052.276</b>	<b>44.425.880</b>

***Report on the organizational structure and internal control system***

---

## **REPORT ON THE STRUCTURE AND INTERNAL CONTROL SYSTEM OF THE FINANCIAL INFORMATION OF ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

In compliance with the provisions of Circular 3/2020 of BME MTF Equity on information to be provided by companies trading in the BME Growth segment, ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" or "the Company") attaches to the annual financial information this report on the organizational structure and internal controls system for financial information, which has been prepared under the exclusive responsibility of the issuer and its administrators.

### **Preliminary information on ADVERO**

Adequita Capital Ltd, ("Adequita Capital"), a duly incorporated and existing company in accordance with the laws of England and Wales, with registered office at 123 New Bond Street, London (United Kingdom), incorporated ADVERO as sole shareholder on August 17, 2017, with the aim of increasing the supply of medium-income rental housing in Spain. Adequita Capital is authorised and regulated by the UK Financial Conduct Authority (FCA).

On February 13, 2018, Adequita Capital promoted the first capital increase in ADVERO, and constituted its Board of Directors, where it seats as a director.

The Company's shares were incorporated into trading on BME Growth on November 8, 2019.

### **Management structure**

Upon its establishment, ADVERO organised its management structure by subcontracting services to external firms. In this way, the Company achieved greater flexibility and reduction of fixed costs, as well as greater control and professionalism in its management in the initial development phase.

These firms were coordinated from London by Adequita Capital, the project's incubator.

The objective is for the Company to incorporate its own team as its growth consolidated, as it was already the case in 2021, with the incorporation of the first direct employee, for the management of the real estate portfolio and the relationship with the residents. The in-house strategy has been reinforced throughout 2022.

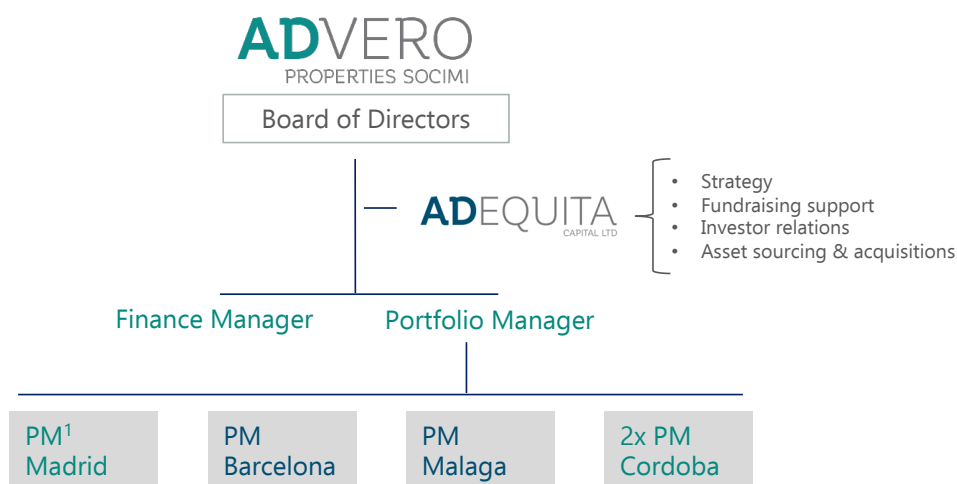
Up until December 2021, ADVERO has signed the following management / advisory contracts with third parties:

- On February 2, 2018, the Company signed a contract with Blazquez, Planas i Associats, S.L. (hereinafter "Blazquez & Planas") for the keeping of accounting, tax, commercial advice, and other administrative functions of the Company. Said contract was established for annual periods, automatically renewable unless otherwise stated in writing by one of the parties one month in advance of the expiration date of each of the successive periods of validity.
- On February 16, 2018, the Company formalized a contract with Bufete B. Buigas, S.L. (hereinafter "Bufete Buigas") to perform the functions of Secretary of the Board of Directors, as well as legal advice to the Company.
- On April 12, 2018, the Company signed a contract with the real estate agent Nou Tracte Immobiliari, S.L. - Icasa Grup (hereinafter "Icasa Grup") for the commercial management of the portfolio assets in Barcelona and Madrid.
- On July 7, 2021, the Company signed a contract with the real estate agent Ocasión Casa for the commercial management of portfolio assets in Malaga.

Additionally, the Company has the advice of different external firms in the following fields: (i) Ernst & Young – Accounting Auditor; (ii) Solventis - Registered Advisor and Liquidity Provider; (iii) Savills Aguirre Newman - Valuation Expert and, (iv) Bufete B. Buigas and Medina Cuadros Abogados - Legal Advisors in the due diligences for the acquisition of assets.

Throughout 2022, ADVERO created its own Administration/Finance department with the incorporation of two members to replace the external firm, and structured the management of its real estate portfolio through a combination of its own- and external teams.

The following is a summary of ADVERO's organizational structure:



Internalised Roles vs Outsourced Roles

<sup>1</sup> PM: Property Manager



### **Supervisory role of the Board of Directors**

As established in article 5 of the Regulations of the Board of Directors: "Except in matters reserved for the competence of the General Meeting, the Board of Directors is the highest decision-making body of the Company, as it is legally and statutorily entrusted with its administration and representation. Likewise, the mission of all the members of the Board of Directors is to defend the long-term viability of the company, as well as the protection of the general interests of the Company.

The policy of the Board is to delegate the management of the ordinary business of the Company to the managing entity or, where appropriate, in favour of the management team and to concentrate its activity on the general supervisory function, assuming as the core of its mission, to approve the Company's strategy and the organization required for its implementation, as well as supervising and controlling that the managing entity or, where appropriate, the Management fulfils the objectives set and respects the object of the Company's social interest ".

According to article 26 of the Regulations of the Board of Directors: "The Board will meet on an ordinary and general basis, once a quarter, without prejudice to the fact that occasionally or when certain circumstances advise it, a different periodicity may be established, always with the frequency required to effectively perform their duties."

### **Management Company's Role**

As foreseen at the time of the incorporation of the Company's governing bodies on February 8, 2018, before ADVERO went public, the Board of Directors had to approve a management contract between Adequita Capital and ADVERO, which was formalized as of September 2, 2019.

As established in said contract in relation to the scope of the functions of Adequita Capital:

#### ***"SCOPE OF THE FUNCTIONS***

- 1.1 ADVERO designates ADEQUITA, exclusively, to act as the Manager of the Company.*
- 1.2 ADVERO may agree at any time to contract third-party firms to support ADEQUITA in its responsibilities as a management company, corresponding to ADEQUITA the broadest powers of representation vis-à-vis third parties.*
- 1.3 In the same way, ADVERO may entrust ADEQUITA with extraordinary services to its own as management company, agreeing to do so, if deemed appropriate by the parties, the corresponding extraordinary fees.*
- 1.4 ADEQUITA will carry out the functions contained in this Agreement from its headquarters in London (United Kingdom)*
- 1.5 The tasks to be carried out by ADEQUITA under this contract are detailed below, but not limited to:*

**1.5.1 Investment strategy and analysis**

- *Identification for ADVERO of investment opportunities that meet the requirements set forth in its investment strategy and policy.*
- *Analysis of the characteristics, contractual situation and expected profitability of the target assets, in order to obtain their degree of suitability and valuation.*
- *Presentation of these opportunities to the Board of Directors for their analysis and, where appropriate, preparation of an offer to present to the selling party and to all entities whose acceptance is necessary for the execution of the operation or that have real rights or of any another type on the assets offered.*
- *Negotiation with all the selling parties or parties with rights to the asset.*
- *Coordination of the technical, legal and fiscal review processes.*
- *Preparation or supervision of the documentation necessary for the formalization of the sale and purchase.*

**1.5.2 Business management**

- *Selection and continuous supervision of the real estate agents hired by ADVERO for the commercialization of the assets, the relationship with the residents and the maintenance of the facilities, in order to guarantee the achievement of the operational objectives of the business.*
- *Risk management control of assets and compliance with applicable regulations.*

**1.5.3 Administration and finance**

- *Selection and coordination of the firms to be hired by ADVERO in relation to legal, tax and accounting services, and continuous supervision of their responsibilities.*

**1.5.4 Financial structure**

- *Analysis of the most appropriate financial and capital structure for the achievement of ADVERO's strategic objectives at all times and submission for approval by the Board of Directors.*
- *Negotiation and formalization of loan contracts with or without mortgage or corporate guarantee, with financial institutions and capital providers.*
- *Design of the structure and conditions of eventual capital increases and coordination of the procedures necessary for their execution.*

**1.5.5 Stock management**

- *Relations with investors, analysts, managers and all market agents and supervisory bodies, as well as with the media. Before all of them, ADEQUITA may act as spokesperson, corresponding to the broadest powers of representation.*
- *Preparation and/or centralization of the mandatory documentation on the Company to be sent to the supervisory bodies and the market as a whole, and submission to the Board of Directors for approval, in order to guarantee total coherence between the different materials and communications to the different interest groups and ensure maximum coordination regarding the publication calendars.*
- *Dissemination of knowledge about the Company among the national and international investment community.*

#### 1.5.6 Regulatory compliance

- *- Coordination with the legal advisors of the Company to guarantee compliance by ADVERO with the legal and formal obligations that correspond to them.*
- *- Supervision of everything related to what is contained in ADVERO's Internal Code of Conduct in matters relating to the Securities Markets, with special attention to keeping the records of Subject Persons, Initiated Persons and Treasury Stock Managers. "*

#### **Example of procedures in relation to financial information**

Since 2022 the preparation of the financial information is taken care of by ADVERO's internal finance department, which submits monthly to Adequita Capital the financial statements of the company, for their review.

Based on the monthly accounting information, Adequita Capital carries out an exhaustive control over the management of the Company, which results not only in the analysis of possible positive or negative deviations from the budget approved by the Board of Directors, but, especially, in contacts with the different property management teams for a better optimization of the cost structure.

On a quarterly basis, Adequita Capital prepares the financial and management information necessary for its presentation and approval by the Board of Directors.

The annual accounts and interim financial reports of the Company are prepared following the same procedures as a step prior to their presentation to the Board of Directors.

The support to the auditors for the preparation of their annual audit is managed and coordinated by Adequita Capital, with the involvement of ADVERO's finance department.

Following the admission to trading of the Company's shares, Adequita Capital directly coordinates the preparation of the financial information to be sent to the capital market, which is simultaneously incorporated into the Investors section of the Company's website.

### **Procedure manuals**

The Company has an Internal Code of Conduct in Matters Relating to the Securities Markets, approved by the Board of Directors on September 2, 2019, and which affects different levels of the organizational structure and, specifically, people responsible for preparing financial information. Said Code of Conduct is signed by all the persons affected by it and is published in the Investors section of the Company's website.

The Company will be governed at all times by the provisions of the "Internal Code of Conduct in Matters Related to the Securities Market", and more specifically by what is indicated in point VII. 2. of the same "Treatment of Privileged Information and Other Relevant Information"

### **Information to the Market**

From the incorporation of the shares to negotiation in the market, the Company meets the information requirements of the supervisory bodies and, in particular:

#### ***Periodic information***

- Semi-annual information:

The company discloses to the market a semi-annual financial report for the first six months of each fiscal year. Said semi-annual financial report is equivalent to summarized annual accounts of the entity, subject to at least a limited review by the auditor, and includes a reference to the important events that occurred during the semester. The financial report is sent to the market within the four months following the end of the first half of each fiscal year.

An update of the business forecasts included in the information brochure and information on their degree of compliance are incorporated into said information.

On a semi-annual basis, the company communicates to the market a list of those shareholders with a position greater than 5%, of whom it is aware. In the case of administrators and executives, this obligation will refer to the percentage of 1% of the share capital and successive multiples.

- Annual information:

The company sends to the market, as soon as possible and in any case no later than four months after the accounting close of the year, its audited annual accounts, in a format adjusted to what is indicated in the Circular of Requirements and Procedures applicable to the Incorporation and Exclusion in the segment BME Growth within BME MTF Equity, as well as the corresponding management report.

The company informs, if any, of the votes against issued by the administrators in the Council for the formulation of accounts, as well as the failure to sign the annual accounts by some of them, with express indication of the cause in both circumstances.

In the event that the audit report has exceptions, limitations to the scope or lack of opinion of the auditor, the company will inform the market, by means of Other Relevant Information, of the reasons for this circumstance, of the actions leading to its correction and of the deadline planned for it.

### ***Relevant information and other information of interest to investors***

As soon as possible, the company is obliged to make all relevant information public and to disseminate it to the market in the terms established by law. In accordance with article 227 of the consolidated text of the Securities Market Law, relevant information will be considered any information that allows investors to form an opinion on the instruments traded and whose knowledge could reasonably affect an investor to acquire or transfer securities or financial instruments and therefore can significantly influence their price on a secondary market.

### ***Other information***

#### **- Significant holdings:**

The company, to the extent that it becomes aware of it, will immediately notify the market of the acquisition or loss of shares by any shareholder, by any title and directly or indirectly, that entails that their participation reaches, exceeds or falls below 5 % of the share capital and successive multiples.

#### **- Shareholders' agreements:**

The company, to the extent that it becomes aware of it, will immediately notify the market of the subscription, extension or termination of those shareholders' agreements that restrict the transferability of the shares or that affect the voting rights of the shareholders.

#### **- Information about corporate operations:**

The company will inform the market of all corporate or financial operations that affect the securities incorporated in the market, and the decisions and policies that they have established regarding the rights of the holders thereof or the exercise of the aforementioned rights, specifying the relevant dates for the recognition, exercise, fulfilment and payment of the corresponding rights and obligations to the holders of the securities in question. As a general rule, the communication of the general agreements for the recognition or modification of rights and their dates will take place as soon as possible and with sufficient notice for their dissemination by the means available to this market. Specific rights payment agreements must

be made as soon as possible and, in any case, at least five days in advance of the date on which they are to take place.

In Barcelona, April 14, 2023