

Barcelona, 14 de abril de 2023

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.** ("ADVERO" o "la Sociedad"), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) núm. 596/2014 y del artículo 227 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, presenta la siguiente información, que ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- Informe de auditoría, Cuentas anuales, e Informe de gestión del ejercicio 2022
- Cuenta de pérdidas y ganancias y Balance de situación a 31 de diciembre de 2022 elaborados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos informativos, según informe de procedimientos de conversión revisado por Ernst & Young, S.L.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno

Esta información complementa la nota de resultados publicada en fecha 29 de marzo de 2023, disponible en la página web de la Sociedad.

Atentamente,

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

***Informe de auditoría, Cuentas anuales e Informe de gestión del ejercicio 2022***

---

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 N° 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 N° 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 VALiDe (<http://valide.recsara.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





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



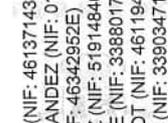
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

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.

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)

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

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.redisara.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
<b>SALDO AL 31/12/2020</b>	12.131.885	3.643.844	15.443	(354.127)	(138.551)	(36.529)	29.443	(109.191)	25.000	15.207.197
<b>SALDO A JUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>	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	-	-
<b>SALDO FINAL AL 31/12/2021</b>	17.687.425	8.088.292	15.443	(603.728)	(114.978)	(145.720)	29.443	(47.682)	25.000	24.933.495
<b>SALDO A JUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022</b>	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)
<b>SALDO FINAL AL 31/12/2022</b>	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: 339039471E)  
 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



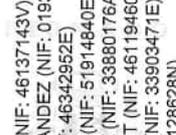
FIRMADO



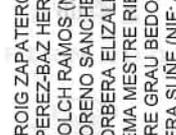
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO

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.recsara.es>)  
 Firma válida.

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 (+/-)		-	-
<b>5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>248.489</b>	<b>268.824</b>
<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
<b>8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>		<b>(16.811.391)</b>	<b>(4.603.878)</b>
<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		-	4.984.106
Deudas con entidades de crédito (+)	11	-	4.938.115
Otras deudas (-)	11	-	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 (-)		-	-
<b>12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>		<b>5.666.942</b>	<b>14.409.904</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>			
		<b>(10.895.960)</b>	<b>10.074.850</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>13.359.608</b>	<b>3.284.758</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>2.463.648</b>	<b>13.359.608</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 SUÑE (NIF: 46128628N)  
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

Version 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:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. 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.
- c. 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



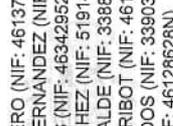
FIRMADO



FIRMADO



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

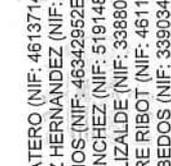
La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

### 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.



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 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)

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



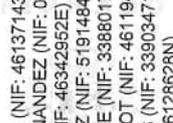
FIRMADO



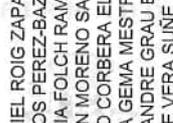
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

## 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.

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 GARCÍA REIG (NIF: 43496817E)

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

Firma válida.



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.

### 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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



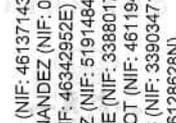
FIRMADO



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.

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.



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.

## 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

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.

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.



FIRMA



FIRMA



FIRMA



FIRMA



FIRMA



FIRMA



FIRMA



FIRMA



FIRMA

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 SUÑE (NIF: 46128628N)  
 FIRMA por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)

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

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



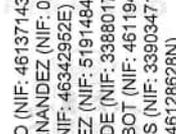
FIRMADO



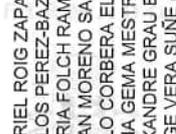
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

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)

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

### 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;

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)

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

- 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



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)

Version imprimible con informacion de firma generado desde VALIDe (<http://valide.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:

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

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

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

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

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

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

1. Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
2. Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
3. Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

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

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



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.

### 3.7.1.1.1. 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



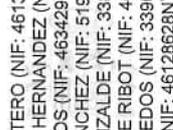
FIRMADO



FIRMADO



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 VALiDe (<http://valide.recsara.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.

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



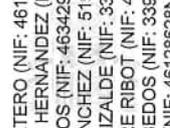
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

### 3.7.1.3.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

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

### 3.7.1.4. Activos financieros a coste

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

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

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.

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: 4634282E)  
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



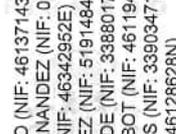
FIRMADO



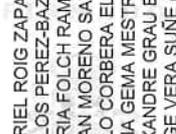
FIRMADO



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.

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

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

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

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

**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



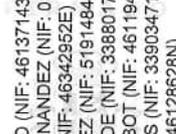
FIRMADO



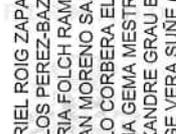
FIRMADO



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 distribuíbles, 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.

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





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



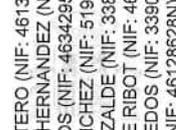
FIRMADO



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 GENA 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.

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.

Quando 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.







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)

Version imprimible con informacion 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



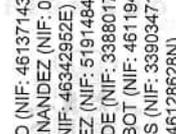
FIRMADO



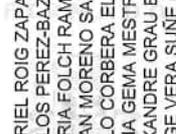
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
 FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 019366354F)  
 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 afectarían 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)

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

Firma válida.







FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



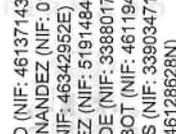
FIRMADO



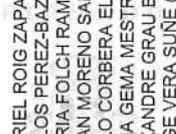
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

### 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>

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPÀTERO (NIF: 46137143V)  
 FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNÁNDEZ (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)





FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



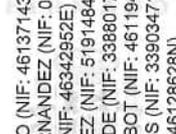
FIRMADO



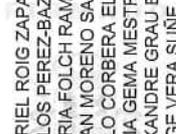
FIRMADO



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 sitios 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 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 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 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.







FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



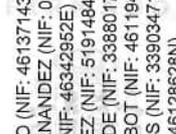
FIRMADO



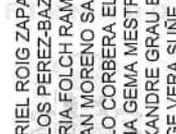
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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	785
Activos financieros a coste		6.313	-	-	6.313
<b>TOTAL</b>		<b>6.313</b>	<b>-</b>	<b>785</b>	<b>7.098</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	785
Activos financieros a coste		5.662	-	-	5.662
<b>TOTAL</b>		<b>5.662</b>	<b>-</b>	<b>785</b>	<b>6.447</b>

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







FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
 FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 019363654F)  
 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
<b>Prima de emisión</b>	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



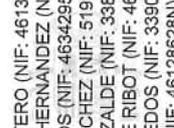
FIRMADO



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 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.



### 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.





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)

Version imprimible con informacion de firma generado desde VALDe (<http://valide.redsara.es>)  
Firma válida.

## 11. PASIVOS FINANCIEROS

### 11.1 Análisis por categoría de los pasivos financieros

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

(Euros)	2022	2021
<b>Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado</b>		
Deudas con entidades de crédito	7.512.121	8.026.635
	<b>7.512.121</b>	<b>8.026.635</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado</b>		
Deudas con entidades de crédito	521.822	444.609
Otras deudas	254.349	154.214
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	171.374	368.690
	<b>947.545</b>	<b>967.513</b>

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

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

Año de vencimiento	2022	2021
Vencimientos en 12 meses	521.822	444.609
Vencimientos en 24 meses	537.280	521.822
Vencimientos en 36 meses	570.369	540.450
Vencimientos en 48 meses	577.342	573.606
Vencimientos en 60 meses	584.451	580.647
Vencimientos en 72 meses y siguientes	5.242.679	5.810.110
<b>Total deuda</b>	<b>8.033.943</b>	<b>8.471.244</b>

A 31 de diciembre de 2022 el nominal de los préstamos hipotecarios en conjunto ascendía 8.209.082 euros (a 8.653.491 euros en 2021), en cambio el importe que figura en balance en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto y largo plazo asciende a un total de 8.033.943 euros (8.471.244 euros en 2021) La diferencia entre ambas cifras es de 175.139 euros (182.247 euros en 2021), y corresponde a los costes asociados a la obtención de dicho préstamo, los cuales serán periodificados como mayor carga financiera durante la vida de los préstamos mediante el coste amortizado.

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

(Euros)	2022	2021
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
Otros acreedores	171.374	368.690
	<b>171.374</b>	<b>368.690</b>



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.

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.911.243 euros, de los cuales, un importe de 1.788.732 euros tiene vencimiento a largo plazo y 122.511 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 1,90%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han devengado intereses por importe de 38.217 euros (45.095 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.463.535 euros, de los cuales, un importe de 1.385.615 euros tiene vencimiento a largo plazo y 77.920 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 1,60%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han devengado y pagado intereses por importe de 23.915 euros (10.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 3.212.422 euros, de los cuales, un importe de 3.037.422 euros tiene vencimiento a largo plazo y 175.000 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%. Los intereses se liquidan trimestralmente. Durante el ejercicio de 2022 se han devengado y pagado intereses por importe de 68.250 euros (28.817 euros a 30 de diciembre de 2021).

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



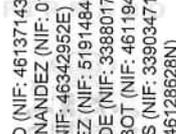
FIRMADO



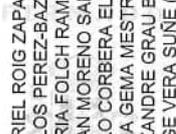
FIRMADO



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: 33680176A)  
 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 período 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.



FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
 FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01936354F)  
 FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342962E)  
 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)

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

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

Período actual:

Euros	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	150.477	150.477
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	<b>150.477</b>	<b>150.477</b>

Período anterior:

Euros	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	(47.682)	(47.682)
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	<b>(47.682)</b>	<b>(47.682)</b>

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

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de compensar provenientes del ejercicio 2017 por importe de 18.001 euros (18.001 euros en el ejercicio 2021). La Sociedad no ha registrado en su balance el crédito impositivo por las Bases Imponibles Negativas.

#### Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección del ejercicio todos los ejercicios desde el año 2018.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



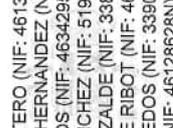
FIRMADO



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
	2018	27/06/2019	35.882
	2019	15/06/2020	51.780
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	-
<b>Total dividendos distribuidos con cargo a beneficios</b>			<b>87.662</b>

#### 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	-
<b>Total dividendos distribuidos con cargo a reservas</b>		

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<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/ Piera, 36-38, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
03/02/2022	C/ Mercadal, 9, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
11/03/2022	C/ Gomis, 29, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
24/03/2022	C/ Juan de Herrera, 22, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
24/03/2022	C/ Puerto Alto, 47, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
18/07/2022	C/ Imágenes, 10, 14001 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ de Alhaken II, 14, 14008 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Fernando de Córdoba, 3, 14008 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Alfonso XII, 41, 14002 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Ciegos, 1, 14002 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	Plaza de la Lagunilla, 12, 14001 Córdoba (Córdoba)	Residencial
28/10/2022	C/ del Pico Cejo, 25, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial

**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>			<b>-</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.

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)

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



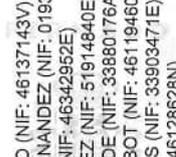
FIRMADO



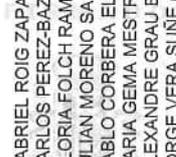
FIRMADO



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

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>

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

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

#### 14.2 Gastos de Personal

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>

#### 14.3 Otros gastos de explotación

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 descender 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 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 ELZALDE (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.recsara.es>)  
 Firma válida.

**16. RESULTADO FINANCIERO**

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

Concepto	2022	2021
Ingresos dividendos	-	16.560
Ingresos financieros	8.532	245
Gastos financieros	(178.665)	(119.721)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias)	-	89.337
<b>Resultado financiero</b>	<b>(170.133)</b>	<b>(13.579)</b>

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

**17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que puedan condicionar la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, si bien se detallan a continuación los siguientes asuntos de negocio:

Con fecha 13 de enero de 2023 se completó la firma de un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Abanca por importe de 3.000.000 euros, el cual se dispuso completamente en el momento de la firma.

**18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

**18.1 Información de operaciones con partes vinculadas**

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

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

Identificación	Relación	Ejercicio	Naturaleza de las operaciones	Importe anual Operaciones	Política de precios aplicada
(a)		2022	Servicios recibidos según contrato gestión	328.682	De mercado
Adequita Capital Ltd.	Consejero	2021	Servicios de coordinación para la ampliación de capital	104.271	De mercado
			Servicios recibidos según contrato gestión	144.000	De mercado
			Servicios de coordinación para la ampliación de capital	88.494	De mercado

FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 019936354F)  
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.

- 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 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 periodo de 4. Dichos empleados se distribuyen de la siguiente manera:

	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Mando Intermedio	1	-	-	-
Administrativo	1	2	-	1
	<b>2</b>	<b>2</b>	-	<b>1</b>

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 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.

- Estimación del valor razonable de instrumentos financieros: El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.
- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.
- Se asume que el valor en libros de las deudas con entidades de crédito se aproxima a su valor razonable, dado que los tipos de interés son muy cercanos a los obtenidos en negociaciones actuales con diferentes entidades bancarias.

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

No existen acuerdos fuera de balance.

### 25.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional

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

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

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

### 25.7 Otra información relevante

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

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

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

Concepto	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
<b>Euros</b>		
Total pagos realizados	18.328.108	4.147.670
Total pagos pendientes	5.849	56.266



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



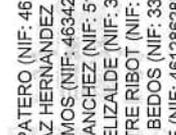
FIRMADO



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: 33860176A)  
 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.

### 25.9 Honorarios de auditores

El desglose de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de Ernst & Young en 2022 y de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC) en 2021 es el siguiente:

Concepto	2022 Servicios del auditor	2021 Servicios del auditor
Servicios de auditoría	27.265	22.950
Otros trabajos de revisión y verificación contable	13.490	7.000

No existen otros servicios prestados por entidades vinculadas al auditor.



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Informe de gestión  
correspondiente al período anual terminado el 31 de diciembre de 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 por: GABRIEL ROIG ZAPÁTERO (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

### 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.

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

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)



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 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.

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



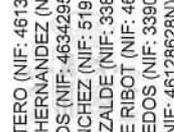
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

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.

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

Firma válida.

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: 39880176A)  
 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)

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. 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



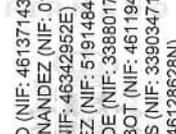
FIRMADO



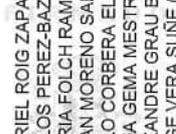
FIRMADO



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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPÁTERO (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 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.recsara.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 asoci.	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 periodo	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>





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 significativas 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 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).

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

Firma válida.



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.

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



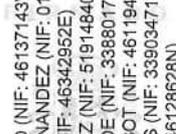
FIRMADO



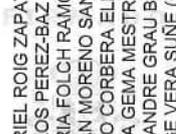
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)  
 FIRMADO por: CARLOS PEREZ-BAZ HERNANDEZ (NIF: 01938354F)  
 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)

Version 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 Mutuallidad General De La Abogacía, Mutuallidad De Previsión Social A Prima Fija*

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

*ADSARA GRAU, JORDI con NIF 46132537B <sup>AK</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 Pouica*

*Cuenta de pérdidas y ganancias y Balance de situación a 31 de diciembre de 2022 elaborados según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos informativos, según informe de procedimientos de conversión revisado por Ernst & Young, S.L.*

---

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS (IFRS)	2022	2021
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.815.050</b>	<b>901.971</b>
a) Prestaciones de servicios	1.815.050	901.971
<b>2. Otros ingresos de explotación</b>	<b>0</b>	<b>138</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0	138
<b>3. Otros gastos de personal</b>	<b>-82.358</b>	<b>-16.911</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados	-63.405	-12.854
b) Cargas Sociales	-18.953	-4.056
<b>3. Otros gastos de explotación</b>	<b>-1.103.997</b>	<b>-735.129</b>
a) Servicios exteriores	-1.027.016	-685.539
b) Tributos	-60.858	-48.990
c) Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. Comerciales	-4.170	0
d) Otros gastos de gestión corriente	-11.953	-600
<b>4. Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>5.554.463</b>	<b>2.719.190</b>
<b>5. Amortización del Inmovilizado Material</b>	<b>-16.528</b>	<b>-11.865</b>
<b>6. Otros resultados</b>	<b>41.570</b>	<b>13.824</b>
<b>7. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado</b>	<b>-686</b>	<b>0</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>6.207.516</b>	<b>2.871.218</b>
<b>6. Ingresos financieros</b>	<b>8.532</b>	<b>16.805</b>
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	7.634	16.560
a1) De terceros	7.634	16.560
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	898	245
b1) De terceros	898	245
<b>7. Gastos financieros</b>	<b>-163.358</b>	<b>-105.503</b>
a) Por deudas con terceros	-163.358	-105.503
<b>8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>653.201</b>	<b>9.336</b>
a) Por deudas con terceros	653.201	-80.000
b) Cartera de negociación y otros	0	89.337
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>498.375</b>	<b>-79.361</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6.705.891</b>	<b>2.791.857</b>
10. Impuestos sobre beneficios	0	0
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>6.705.891</b>	<b>2.791.857</b>

**BALANCE DE SITUACIÓN (IFRS)**

<b>Activo</b>	<b>31/12/22</b>	<b>31/12/21</b>
<b>Activo no corriente</b>	<b>53.210.932</b>	<b>30.734.397</b>
Inmovilizado Intangible	50.429	0
Inmovilizado Material	81.484	114.432
Inversiones Inmobiliarias	53.071.921	30.613.518
Inversiones empresas grupo y asoc	6.313	5.662
Inversiones financieras a largo plazo	785	785
<b>Activo corriente</b>	<b>2.841.344</b>	<b>13.691.483</b>
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	194.929	106.487
Inversiones financieras a corto plazo	139.887	220.147
Periodificaciones a corto plazo	42.880	5.240
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.463.648	13.359.608
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>56.052.276</b>	<b>44.425.880</b>

**Patrimonio Neto y Pasivo**

	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/21</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>48.037.433</b>	<b>35.291.123</b>
Capital Social	21.085.305	17.687.425
Prima de Emisión	11.146.389	8.088.297
Ganancias Acumuladas	9.229.406	6.961.058
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-154.557	-114.978
Otros instrumentos de Patrimonio Neto	25.000	25.000
Resultado del Ejercicio	6.705.891	2.644.321
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>7.034.059</b>	<b>8.158.114</b>
Deudas a largo plazo	7.034.059	8.158.114
<b>Pasivo corriente</b>	<b>980.784</b>	<b>976.643</b>
Deudas a corto plazo	776.171	598.823
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	204.614	377.820
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>56.052.276</b>	<b>44.425.880</b>

***Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno***

---

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

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

### **Información preliminar sobre ADVERO**

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

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

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

### **Estructura de gestión**

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

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

El objetivo era que la Sociedad fuera incorporando equipo propio a medida que ésta fuera consolidando su crecimiento, como fue el caso en 2021, con la incorporación del primer empleado para la gestión de la cartera inmobiliaria y la relación con los residentes, estrategia que se ha reforzado a lo largo de 2022.

En concreto, hasta diciembre de 2021 ADVERO contó, principalmente, con las siguientes firmas profesionales para su gestión y/o control :

- En fecha 2 de febrero de 2018, la Sociedad suscribió un contrato con Blázquez, Planas i Associats, S.L. (en adelante “Blázquez & Planas”) para la llevanza de la contabilidad, asesoría fiscal, mercantil y otras funciones administrativas de la Sociedad. Dicho contrato se estableció por periodos anuales, renovables automáticamente salvo decisión contraria manifestada por escrito por alguna de las partes con una antelación de un mes a la fecha de vencimiento de cada uno de los sucesivos periodos de vigencia.
- En fecha 16 de febrero de 2018, la Sociedad formalizó un contrato con Bufete B. Buigas, S.L. (en adelante “Bufete Buigas”) para realizar las funciones de Secretaría del consejo de administración, así como asesoría legal a la Compañía.
- En fecha 12 de abril de 2018, la Sociedad suscribió un contrato con el agente de la propiedad inmobiliaria Nou Tracte Immobiliari, S.L. - Icasa Grup (en adelante “Icasa Grup”) para la gestión comercial de los activos en cartera en Barcelona y Madrid.
- En fecha 7 de julio de 2021, la Sociedad formalizó un contrato con el agente de la propiedad inmobiliaria Ocasión Casa para la gestión comercial de los activos en cartera en Málaga.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos, especialistas en su campo: (i) Ernst & Young – Auditor de cuentas; (ii) Solventis – Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez; (iii) Savills Aguirre Newman – Experto valorador y, (iv) las firmas legales Bufete B. Buigas y Medina Cuadros Abogados – Asesores Legales en las revisiones documentales en el marco de adquisición de activos.

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

A continuación, se resume la estructura organizativa de ADVERO a cierre del ejercicio 2022:



### **Función de supervisión del consejo de administración**

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

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

Según el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración: "El Consejo se reunirá con carácter ordinario y de modo general, una vez al trimestre, sin perjuicio de que ocasionalmente o cuando lo aconsejen determinadas circunstancias, se pueda establecer una periodicidad distinta, siempre con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones."

### **Función de la Sociedad Gestora**

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

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

#### **"ALCANCE DE LAS FUNCIONES**

- 1.1 *ADVERO designa a ADEQUITA, de forma exclusiva, para que actúe como la Gestora de la Sociedad.*
- 1.2 *ADVERO podrá acordar en todo momento la contratación de terceras firmas para apoyar a ADEQUITA en sus responsabilidades como sociedad gestora, correspondiendo a estos efectos a ADEQUITA las más amplias facultades de representación frente a terceros.*
- 1.3 *Del mismo modo, ADVERO podrá encomendar a ADEQUITA servicios extraordinarios a los propios como sociedad gestora, acordando para ello, de así considerarse oportuno por las partes, los correspondientes honorarios extraordinarios.*
- 1.4 *ADEQUITA desarrollará las funciones recogidas en el presente Acuerdo desde su sede en Londres (Reino Unido)*

1.5 *Se detallan a continuación de forma enunciativa pero no limitativa las tareas a realizar por ADEQUITA bajo el presente contrato:*

1.5.1 *Estrategia y análisis de inversiones*

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

1.5.2 *Gestión del negocio*

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

1.5.3 *Administración y finanzas*

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

1.5.4 *Estructura financiera*

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

- *Diseño de la estructura y condiciones de eventuales ampliaciones de capital y coordinación de los procedimientos necesarios para su ejecución.*

#### 1.5.5 *Gestión bursátil*

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

#### 1.5.6 *Cumplimiento normativo*

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

### **Ejemplo de procedimientos en relación a la información financiera**

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

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

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

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

Los trabajos de atención a los auditores para la elaboración de su auditoría anual son gestionados y coordinados por Adequita Capital, con la involucración del departamento financiero de ADVERO.

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

### **Manuales de procedimientos**

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

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

### **Información al Mercado**

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

#### ***Información periódica***

- Información semestral:

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

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

- Información anual:

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

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

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

***Información relevante y otra de interés para los inversores***

Tan pronto como sea posible, la compañía está obligada a hacer pública toda información relevante y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen. De conformidad con los artículos 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, se considerará información relevante toda aquella que permita que los inversores puedan formarse una opinión sobre los instrumentos negociados y cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en un mercado secundario.

***Otras informaciones***

- Participaciones significativas:

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

- Pactos parasociales:

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

- Información acerca de operaciones societarias:

La compañía informará al mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan

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

En Barcelona, a 14 de abril de 2023