

Barcelona, 12 de abril de 2024

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

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

- Nota de resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de pérdidas y ganancias y Balance de situación a 31 de diciembre de 2023 elaborados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos informativos, según informe de procedimientos de conversión revisado por Ernst & Young, S.L.
- Informe de auditoría, Cuentas anuales e Informe de gestión del ejercicio 2023.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

Atentamente,

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

Nota de resultados 2023

ADVERO CERRÓ UN NUEVO EJERCICIO DE CRECIMIENTO Y MEJORA DE LA RENTABILIDAD, TRAS ALCANZAR INGRESOS POR ALQUILERES DE 2,62 M€ (+44%), RESULTADO DE EXPLOTACIÓN DE 0,47 M€ (+48%) Y BENEFICIO NETO DE 0,20 M€ (+35%).

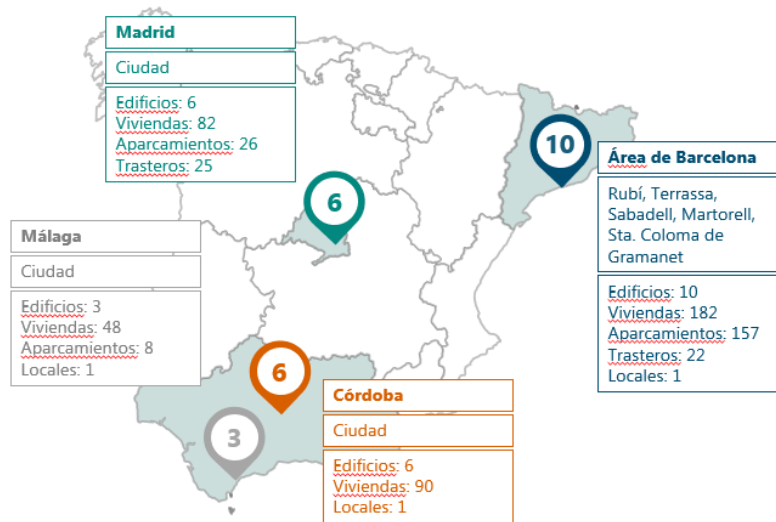
- Crecimiento orgánico de los ingresos del 11% por activos en cartera, y crecimiento del 33% de los ingresos por nuevas adquisiciones.
- De acuerdo con las normas internacionales de contabilidad (NIIF), el beneficio neto se situó en 2,6 M€, principalmente como consecuencia del valor generado en las nuevas adquisiciones y la revalorización de la cartera existente.
- La compañía consiguió aumentar el valor bruto de su cartera un 13%, hasta los 60,2 M€, mediante una combinación de nuevas adquisiciones y el mantenimiento del valor de los activos existentes, tras compensar los efectos del aumento del coste del capital.
- Las acciones de ADVERO se revalorizaron un 9% en el ejercicio, hasta los 10,9 € por acción, en línea con su valor neto (NAV).
- La normativa contable española fijó el beneficio neto en 0,20 M€ frente a beneficio de 0,15 M€ en 2022, lo que permitirá un nuevo reparto de dividendo que complementará la rentabilidad para el accionista obtenida por la revalorización de las acciones.
- La deuda financiera neta representó un 20,1% del valor de la cartera, un 61% de la cual está financiada a tipo fijo medio del 2% hasta 2036.

Barcelona, 12 de abril de 2024.- ADVERO Properties SOCIMI, S.A., sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en BME Growth, especializada en viviendas de alquiler de renta media, cerró un nuevo ejercicio de crecimiento, que demostró una vez más la resiliencia del modelo de negocio frente a coyunturas político-económicas complejas.

La compañía consolidó la integración de la cartera de activos adquirida a mitad de 2022, que le permitió doblar su tamaño en aquel ejercicio, realizó dos nuevas adquisiciones de edificios residenciales en 2023 y siguió mejorando la gestión de sus activos.

ADVERO cerró 2023 con 24 edificios en cartera con un total de 389 viviendas, 211 plazas de aparcamiento, 82 trasteros y 3 locales.

Cartera de ADVERO por número de edificios⁽¹⁾



⁽¹⁾ Incluye el edificio adquirido en Madrid en febrero de 2024

Evolución operativa

La oferta de ADVERO de viviendas en alquiler para el segmento de renta media mantuvo una demanda alta y creciente en 2023. La compañía siguió manteniendo unos niveles de ocupación superiores al 98%, y una corta comercialización en sus nuevos contratos.

ADVERO cerró 2023 con unos ingresos por alquileres de 2,62 millones de euros, lo que supone un incremento del 44% respecto a los 1,81 millones de euros alcanzados en 2022.

Esta evolución fue el resultado de una combinación de **crecimiento orgánico procedente de la mejora de los alquileres de los activos existentes (+11%)**, y el resto por crecimiento inorgánico procedente de (i) la consolidación durante todo el año de los activos adquiridos a lo largo de 2022, y (ii) las dos nuevas adquisiciones de 2023.

La mejora continua de la gestión y las eficiencias operativas, combinada con la dilución de los costes fijos por una mayor base de ingresos, se tradujo en un resultado de explotación de 0,47 millones de euros, un crecimiento del 48% respecto al cierre de 2022.

La compañía mantuvo su política de endeudamiento en 2023, con una deuda financiera neta de 12,1 millones de euros, un 20,1% sobre el valor bruto de la cartera. El 61% de esta deuda está financiada a tipo fijo medio del 2% con vencimiento medio en el año 2036. En el ejercicio 2023, la deuda a tipo variable tuvo un coste medio del 4%. En atención a la política de endeudamiento de la compañía, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor de los activos.

Todo ello permitió a ADVERO cerrar el ejercicio 2023 con un beneficio neto según PGC de 0,20 millones de euros (+35% respecto a 2022) y una generación de caja operativa de 0,68 millones de euros (+36%), garantizando un año más la distribución de dividendos con cargo a resultados ordinarios, que se someterá a aprobación en la junta general de accionistas.

Generación de valor

La propuesta de inversión de ADVERO, basada predominantemente en la adquisición de edificios residenciales con el objetivo de proporcionar vivienda en alquiler al creciente número de población de renta media en España que desea optar por el alquiler frente a la compra, ha dado lugar a un modelo de negocio altamente resistente. Esto ha quedado especialmente demostrado en los últimos tres años, durante Covid-19 y la incertidumbre económica derivada de los recientes conflictos bélicos.

Según una tasación independiente realizada por Savills Aguirre Newman, la **cartera de ADVERO a cierre de 2023 estaba valorada en 60,2 millones de euros, lo que supone una revalorización del 38% frente a la inversión total de 43,8 millones de euros.**

El aumento en el valor de la cartera entre 2022 y 2023 se debió a una combinación de nuevas adquisiciones y el mantenimiento del valor de los activos existentes, tras compensar los efectos del aumento del coste del capital.

La extraordinaria confluencia de los conflictos bélicos en Ucrania y Gaza, que incrementaron el riesgo y, por tanto, el coste del capital, unidos a una inflación histórica y la consiguiente subida de los tipos de interés para tratar de controlarla, repercutió en prácticamente todos los sectores de actividad a lo largo de 2022 y 2023. Sin embargo, la propuesta de valor de ADVERO, basada en la correlación entre la inflación, los salarios y, en consecuencia, la renta disponible para el alquiler confiere a la compañía cierta inmunidad frente a los movimientos al alza de la inflación. Además, el aumento de la incertidumbre, así como de los tipos de interés, beneficia a la compañía, ya que canaliza una mayor demanda hacia el alquiler.

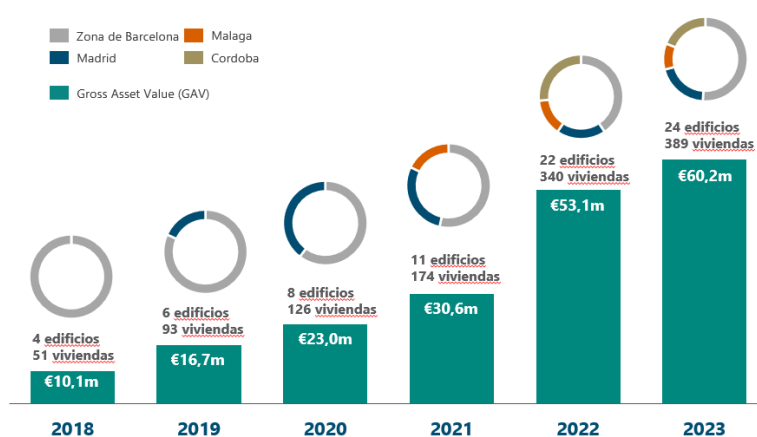
La pérdida de valor sufrida por los activos de todo tipo en otros segmentos se ha visto compensada en el caso de ADVERO por: a) el incremento de las rentas respecto a la última valoración; b) la optimización de los gastos de explotación; y c) la mejora de las expectativas de crecimiento de las rentas en el segmento de alquiler residencial en España.

Todo lo anterior no significa que los efectos negativos de los eventos de estos años no tengan impacto en el modelo de negocio de ADVERO, sino que la compañía dispone de palancas que los compensan y evitan el deterioro del valor de la cartera.

Ello se evidencia también en los estados financieros elaborados según normativa contable internacional (NIIF), donde la evolución del negocio, junto con el valor generado a través de las nuevas adquisiciones y la cartera existente, **situaron el beneficio neto en 2,6 millones de euros.**

Como sociedad constituida en España, ADVERO elabora sus estados financieros de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España (PGC). Esta metodología difiere de la normativa internacional (NIIF) en que la variación de valor razonable a precio de mercado de la cartera y de la deuda bancaria se refleja únicamente en esta segunda. Como anexo a de esta nota de resultados se incluye una cuenta de pérdidas y ganancias y un balance elaborados según los principios PGC. En el caso de ADVERO, los estados financieros en normativa internacional tienen carácter meramente informativo y son objeto de un informe de procedimientos acordados por Ernst & Young.

Evolución del valor de la cartera (GAV)



En febrero de 2024, ADVERO adquirió su 25º inmueble residencial, en la ciudad de Madrid, pasando a gestionar en dicho momento un total de 402 viviendas, 227 plazas de aparcamiento, 89 trasteros y 3 locales, en **una cartera valorada en 62,1 millones de euros**.

Sobre la base de un año completo, dichos activos deberían producir un volumen de ingresos anualizado de 3 millones de euros.

Cotización en bolsa

ADVERO inició su cotización en BME MTF Equity (España) el 8 de noviembre de 2019, a un valor de 6,50 euros por acción. A finales de 2023, las acciones de la compañía cotizaban a 10,90 euros por acción, un aumento del 68% desde el inicio de cotización y del 9% en 2023, en línea con el valor fundamental de la cartera, que se sitúa en 10,8 euros a fecha de este escrito.

Planes de crecimiento futuro

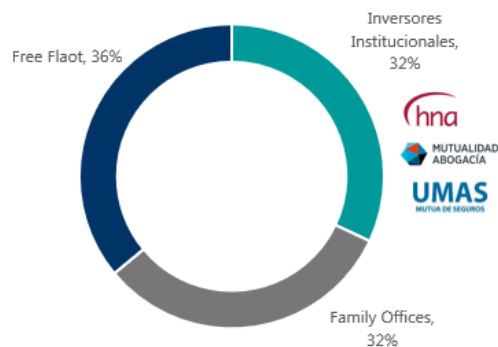
El desequilibrio entre oferta y demanda en el mercado residencial de renta media en España está en la base de la voluntad de ADVERO de seguir aumentando su presencia en localizaciones ya en cartera y nuevas.

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

ADVERO cuenta con un plan de crecimiento con una visión de largo plazo, apoyado por una base accionarial estable que desea seguir consolidando la compañía en el segmento residencial de renta media.

A finales de 2023, la estructura accionarial de ADVERO se dividía en tercios entre inversores institucionales, *family offices* con participaciones relevantes y representación en el consejo de administración, y capital flotante.

Estructura accionarial de ADVERO



Acerca de ADVERO Properties SOCIMI, S.A.

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

Sobre las acciones de ADVERO

Capital social: 4.217.061 acciones
Warrants devengados: 842.412 warrants
Capitalización bursátil a 31/12/2023: 45,96 millones de euros
Mercado: BME MTF Equity (España)
Código bursátil: YADV
ISIN: ESo105448007

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

Contacto

invesor.relations@adveroproperties.com

Tlf: +44 20 7399 9928

Cuenta de pérdidas y ganancias y Balance de situación a 31 de diciembre de 2023 elaborados según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a efectos informativos, según informe de procedimientos de conversión revisado por Ernst & Young, S.L.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (IFRS)	2023	2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	2,618,479	1,815,050
a) Prestaciones de servicios	2,618,479	1,815,050
2. Otros ingresos de explotación	4,712	-
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	4,712	-
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-
3. Otros gastos de personal	-254,022	-82,358
a) Sueldos, salarios y asimilados	-190,979	-63,405
b) Cargas Sociales	-63,043	-18,953
3. Otros gastos de explotación	-1,418,809	-1,103,997
a) Servicios exteriores	-1,231,993	-1,027,016
b) Tributos	-115,205	-60,858
c) Pérdidas, deterioro y variación provisiones op. Comerciales	-57,243	-4,170
d) Otros gastos de gestión corriente	-14,368	-11,953
4. Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	655,490	5,564,981
5. Amortización del Inmovilizado Material	-4,500	-16,528
6. Otros resultados		41,570
	-	
7. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado		-686
	-	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1,601,350	6,218,034
6. Ingresos financieros	15,542	8,532
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		7,634
	-	
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	15,542	898
7. Gastos financieros	-422,725	-163,358
a) Por deudas con terceros	-422,725	-163,358
8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1,432,527	653,201
a) Por deudas con terceros	1,432,527	653,201
b) Cartera de negociación y otros		-
	-	
A.2) RESULTADO FINANCIERO	1,025,345	498,375
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2,626,695	6,716,409
10. Impuestos sobre beneficios		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	2,626,695	6,716,409

BALANCE DE SITUACION (IFRS)		
Activo (IFRS)	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente	60,425,750	53,210,932
Inmovilizado intangible	42,443	50,429
Inmovilizado material	202,419	81,484
Inversiones inmobiliarias	60,173,825	53,071,921
Inversiones empresas grupo y asoc	6,313	6,313
Inversiones financieras a largo plazo	750	785
Activo corriente	953,252	2,841,344
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	152,997	194,929
Inversiones financieras a corto plazo	219,492	139,887
Periodificaciones a corto plazo	16,752	42,880
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	564,008	2,463,648
TOTAL ACTIVO	61,379,002	56,052,276
Patrimonio Neto y Pasivo (IFRS)	31/12/2023	31/12/2022
Patrimonio neto	49,349,179	48,037,433
Capital social	21,085,305	21,085,305
Prima de emisión	11,146,389	11,146,389
Ganancias acumuladas	14,669,945	9,218,888
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-233,598	-154,557
Otros instrumentos de Patrimonio Neto	54,443	25,000
Resultado del ejercicio	2,626,695	6,716,409
Pasivo no corriente	10,493,968	7,034,059
Deudas a largo plazo	10,493,968	7,034,059
Pasivo corriente	1,535,855	980,785
Deudas a corto plazo	1,256,028	776,171
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	279,827	204,614
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	61,379,002	56,052,276

Informe de auditoría, Cuentas anuales e Informe de gestión del ejercicio 2023

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 2023



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 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 2023, 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 2023, activos por valor neto contable de 42.898 miles de euros, que representan el 97% 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.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, 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 nº 01/24/01910
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 21268)

9 de abril de 2024

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		43.149.540	36.823.699
I. Inmovilizado intangible	5	42.443	50.429
II. Inmovilizado material	6	202.419	81.484
III. Inversiones inmobiliarias	7	42.897.615	36.684.688
1. Terrenos		18.763.596	17.053.243
2. Construcciones		24.134.019	19.631.445
IV. Inversiones en empresas grupo y asoc	9	6.313	6.313
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	750	785
B) ACTIVO CORRIENTE		953.252	2.841.344
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	152.997	194.929
1. Clientes ventas y prestación de servicios		63.248	85.160
2. Deudores varios		88.595	82.080
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.154	-
4. Anticipo a acreedores		-	27.689
II. Inversiones financieras a corto plazo	9	219.492	139.887
III. Periodificaciones a corto plazo	9	16.752	42.880
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	564.008	2.463.648
TOTAL ACTIVO (A+B)		44.102.792	39.665.043
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		30.974.899	31.172.136
A-1) Fondos propios		30.974.899	31.172.136
I. Capital social	10.1	21.085.305	21.085.305
II. Prima de emisión	10.2	11.146.389	11.146.389
III. Reservas		(1.072.024)	(900.440)
1. Reserva legal	10.3	30.491	15.443
2. Otras reservas	10.6	(1.102.515)	(915.883)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.5	(233.598)	(154.557)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(209.481)	(209.481)
VI. Otras aportaciones de socios	10.6.3	29.443	29.443
VII. Resultado del período	10.6.5	203.865	150.477
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	10.6.2	25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE		11.592.038	7.512.121
I. Deudas a largo plazo	11	11.592.038	7.512.121
1. Deudas con entidades de crédito		11.477.218	7.512.121
2. Otras deudas a largo plazo		114.820	-
C) PASIVO CORRIENTE		1.535.855	980.786
I. Deudas a corto plazo		1.256.028	776.171
1. Deudas con entidades de crédito	11	854.574	521.822
2. Otras deudas a corto plazo	11	401.454	254.349
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		279.827	204.615
1. Otros acreedores	11	245.007	171.374
2. Personal		61	-
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas		34.759	33.241
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		44.102.792	39.665.043

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Cuenta de Pérdidas y Ganancias****correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2023****(Expresado en euros)**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2023	2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14,1	2.618.479	1.815.050
a) Prestaciones de servicios		2.618.479	1.815.050
2. Otros ingresos de explotación	14,1	4.712	-
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.712	-
3. Gastos de personal	14,2	(254.022)	(82.358)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(190.979)	(63.405)
b) Cargas sociales		(63.043)	(18.953)
4. Otros gastos de explotación	14,3	(1.418.809)	(1.103.997)
a) Servicios exteriores		(1.231.993)	(1.027.016)
b) Tributos		(115.205)	(60.858)
c) Pérdidas, deterioro y variación provisiones oper. comerciales		(57.243)	(4.170)
b) Otros gastos de gestión corriente		(14.368)	(11.953)
5. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(475.604)	(348.969)
6. Otros resultados	17	-	41.570
7. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado	6	-	(686)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		474.756	320.610
7. Ingresos financieros	16	15.542	8.532
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	9	-	7.634
A1) De terceros		-	7.634
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		15.542	898
b2) De terceros		15.542	898
8. Gastos financieros	16	(286.433)	(178.665)
b) Por deudas con terceros		(286.433)	(178.665)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(270.891)	(170.133)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		203.865	150.477
11. Impuestos sobre beneficios	12	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO		203.865	150.477

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)**

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

CONCEPTO	Nota	2023	2022
A) Resultado del periodo	10.6.5	203.865	150.477
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		203.865	150.477

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)**

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO A 31/12/2021	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 AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	17.687.425	8.088.292	15.443	(603.728)	(114.978)	(145.720)	29.443	(47.682)	25.000	24.933.495
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	163.226	-	163.226
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
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)
C) SALDO FINAL A 31/12/2022	21.085.305	11.146.389	15.443	(915.883)	(154.557)	(209.481)	29.443	150.477	25.000	31.172.136
A) SALDO A 31/12/2022	21.085.305	11.146.389	15.443	(915.883)	(154.557)	(209.481)	29.443	150.477	25.000	31.172.136
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	21.085.305	11.146.389	15.443	(915.883)	(154.557)	(209.481)	29.443	150.477	25.000	31.172.136
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	203.865	-	203.865
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(168.196)	(79.041)	-	-	-	-	(247.237)
Aumentos de capital	-	-	-	(32.767)	-	-	-	-	-	(32.767)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	(135.429)	-	-	-	-	-	(135.429)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	(79.041)	-	-	-	-	(79.041)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	15.048	(18.436)	-	-	-	(150.477)	-	(153.865)
Resultado del ejercicio	-	-	15.048	135.429	-	-	-	(150.477)	-	-
Operaciones contra ejercicios anteriores	-	-	-	(153.865)	-	-	-	-	-	(153.865)
C) SALDO FINAL AL 31/12/2023	21.085.305	11.146.389	30.491	(1.102.515)	(233.598)	(209.481)	29.443	203.865	25.000	30.974.899

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)**

	Notas	2023	2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		203.865	150.477
2 Ajustes del resultado		803.738	523.272
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	475.604	348.969
c) Variación de provisiones (+/-)		57.243	4.170
g) Ingresos financieros (-)	16	(15.542)	(8.532)
h) Gastos financieros (+)	16	286.433	178.665
3 Cambios en el capital corriente		153.528	(255.127)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(15.312)	(92.611)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(53.477)	(89.446)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		75.212	(73.070)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		147.105	-
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(270.891)	(170.133)
a) Pago de intereses (-)	16	(286.433)	(178.665)
c) Cobro de intereses (+)		15.542	8.532
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		890.241	248.489
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6 Pagos de inversiones (-)		(6.801.479)	(16.943.458)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	-	(651)
b) Inmovilizado intangible	5	7.986	(50.429)
c) Inmovilizado material	6	(125.435)	19.582
d) Inversiones inmobiliarias	7	(6.684.031)	(16.903.940)
e) Inversiones en Emp Grupo	9	-	(8.020)
f) Otros activos financieros		35	-
7 Cobros por desinversiones (+)		-	132.067
e) Otros activos financieros	9	-	132.067
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(6.801.479)	(16.811.391)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	(265.674)	6.104.243
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	(186.633)	6.143.822
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		(79.041)	(39.579)
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.412.668	(437.301)
b) Deudas con entidades de crédito (+/-)	11	4.412.668	(437.301)
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(135.429)	-
a) Dividendos (-)	13.3	(135.429)	-
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		4.011.565	5.666.942
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A + B + C)		(1.899.674)	(10.895.960)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.463.648	13.359.608
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		564.008	2.463.648

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

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

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

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

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

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

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

1.3 Grupo mercantil de pertenencia

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

1.4 Moneda funcional y de presentación

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

1.5 Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

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

residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado:** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 5. **Obligación de información.** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
 6. **Capital mínimo.** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. Los Administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas desarrollando el Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como el resto de normativa contable aplicable.
- Ley 11/2009 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 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 2023 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 26 de junio de 2023 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022.

2.3 Principios contables aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

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

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido,

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

2.5 Comparación de la información

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias se presentan en sus modelos normalizados, no habiendo sido necesario modificar su estructura. No existen motivos que limiten o impidan la comparación de las cifras de los dos ejercicios mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del ejercicio 2022 para facilitar la comparación con las cifras del ejercicio 2023.

Para la comparación de las cifras de los estados financieros de la mención “ejercicio actual” de esta memoria, la cual, hace referencia al ejercicio 2023 (1 de enero de 2023 hasta 31 de diciembre de 2023) y la mención “ejercicio anterior”, la cual, hace referencia al ejercicio 2022 (1 de enero de 2022 hasta 31 de diciembre de 2022), se debe tener en consideración que en el ejercicio actual la Sociedad cuenta con 24 inmuebles 100% operativos y generando rentas al final del ejercicio, mientras que en el ejercicio anterior contaba con 22 inmuebles, de los cuales los 11 estuvieron en explotación a año completo.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han realizado ajustes por cambios en criterios contables.

2.9 Empresa en funcionamiento

Tras el uso de la caja existente a cierre de 31 de diciembre de 2022 en la adquisición de activos inmobiliarios en 2023, a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 582 miles de euros (fondo de maniobra positivo por importe de 1.861 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio y las líneas de financiación disponibles permiten hacer frente a los pasivos corrientes. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.10 Corrección de errores

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha identificado 153.865 euros correspondientes a saldos procedentes de ejercicios anteriores que no procede tener registrados en el balance al 31 de diciembre de 2023. La Sociedad los ha contabilizado contra reservas voluntarias en las presentes cuentas anuales. No se ha procedido a re-expresar las cifras comparativas dada la escasa relevancia de estos saldos en relación con las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Asimismo, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha identificado 217.481 euros que no procede tenerlos registrados como terrenos y ha corregido el error traspasándolo a construcciones (Nota 7).

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1 Inmovilizado intangible

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

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

Categoría de inmovilizado	Vida útil estimada (Años)
Aplicaciones informáticas	10
Software Informático	10

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman 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.

3.4 Costes por intereses

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

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

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

3.6 Permutas

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

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

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

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

3.7 Instrumentos financieros

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

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

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

3.7.1 Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.1.1.1. Valoración inicial

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

3.7.1.1.2. Valoración posterior

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

3.7.1.2. Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

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

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

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

3.7.1.2.1. Valoración inicial

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

3.7.1.2.2. Valoración posterior

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

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

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

3.7.1.2.3. Deterioro del valor

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

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

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

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

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

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el

importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

3.7.1.3.1. Valoración inicial

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

3.7.1.3.2. Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

3.7.1.3.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

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

3.7.1.4. Activos financieros a coste

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

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

3.7.1.4.1. Valoración inicial

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

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

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

3.7.1.4.2. Valoración posterior

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

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

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

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

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

3.7.1.4.3. Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

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

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

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

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

inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.8 Derivados financieros y coberturas contables

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

3.9 Existencias

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, durante los ejercicios 2023 y 2022 la entidad no tiene este tipo de activo en su balance.

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

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

3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

3.12 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.13 Pagos basados en acciones

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

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

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

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

3.14 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

Los gastos financieros se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Adicionalmente, los pasivos financieros originados como consecuencia de transferencias de activos, en los que la empresa no haya cedido ni retenido sustancialmente sus riesgos y beneficios, se valorarán de manera consistente con el activo financiero cedido.

3.14.1 Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

3.14.1.1. Valoración inicial

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

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

3.14.1.2. Valoración posterior

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

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

3.15 Fianzas entregadas y recibidas

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

el periodo del arrendamiento, conforme a lo señalado en el apartado 2 de la norma sobre arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, o durante el periodo en el que se preste el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

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

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

3.16 Subvenciones recibidas

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

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

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

3.17 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

3.18 Gastos de personal

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

3.19 Provisiones y contingencias

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

3.20 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingresos por alquileres

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

3.20.1 Valoración

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

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

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

3.21 Arrendamientos financieros y operativos

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

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

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

3.22 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

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

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

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

b) Transacciones y saldos

La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda extranjera.

3.23 Transacciones con partes vinculadas

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

3.24 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

1. Riesgos vinculados al entorno de la Sociedad

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

Riesgo de impago. La actividad de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus inquilinos. Éstos podrían atravesar ocasionalmente por dificultades financieras 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 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 Sociedad tiene contraída a 31 de diciembre de 2023 deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 12,61 millones de euros. El 61% de esta deuda está financiada a tipo fijo medio del 2% con vencimiento medio

en el año 2036. En el ejercicio 2023, la deuda a tipo variable ha tenido un coste medio del 4% medio. En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor de los activos (loan-to-value).

Riesgos vinculados al régimen especial de SOCIMI. Un cambio significativo en 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 podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

5.1 Movimientos del período

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2023 y del ejercicio 2022 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Inmovilizado Intangible en Curso		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.754	(1.754)	-	-	1.754	(1.754)	-
Adiciones / dotaciones	-	-	50.429	-	50.429	-	50.429
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.754	(1.754)	50.429	-	52.183	(1.754)	50.429
Adiciones / dotaciones	1.754	-	(7.985)	-	(7.986)	-	(7.986)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.754	(1.754)	42.444	-	44.197	(1.754)	42.443

5.2 Información diversa

Las altas producidas durante el ejercicio se deben a la implementación de una nueva herramienta contable en la Sociedad durante el ejercicio 2023. Dicha implementación aún no ha concluido. Una vez se complete la implementación se comenzará la amortización de dicha partida.

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

Al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 hay bienes totalmente amortizados por importe de 1.754 euros (1.754 euros, en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022).

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizados intangibles.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Movimientos del período

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2023 y del ejercicio 2022 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

Concepto	31.12.2023	
	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
COSTE		
Saldo inicial	114.162	114.162
Entradas / (Salidas)	185.342	185.342
Traspaso a Inversiones Inmobiliarias	(90.741)	(90.741)
Saldo final	208.763	208.763
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(32.678)	(32.678)
Dotación a la amortización	(4.500)	(4.500)
Traspaso a Inversiones Inmobiliarias	30.834	30.834
Saldo final	(6.344)	(6.344)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	81.484	81.484
VALOR NETO CONTABLE FINAL	202.419	202.419
Concepto	31.12.2022	
	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
COSTE		
Saldo inicial	133.744	133.744
Entradas / (Salidas)	(19.582)	(19.582)
Saldo final	114.162	114.162
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(19.312)	(19.312)
Dotación a la amortización	(16.528)	(16.528)
Ajustes de ejercicios anteriores	3.162	3.162
Saldo final	(32.678)	(32.678)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	114.432	114.432
VALOR NETO CONTABLE FINAL	81.484	81.484

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha puesto en marcha un proyecto de instalación de placas solares en cuatro de sus edificios con la idea de minorar el gasto de electricidad en las zonas comunes. Se han dado de alta instalaciones por valor de 185.342 euros. Está previsto que las instalaciones entren en funcionamiento en 2024.

6.2 Correcciones valorativas por deterioro

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han practicado correcciones valorativas por deterioro, por cuanto se estima que el valor en uso o el valor razonable de los bienes del inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos.

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

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

6.4 Elementos de inmovilizado totalmente amortizados y en uso

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados en los ejercicios 2023 y 2022.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, éstos se encuentran totalmente asegurados.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

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

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha realizado una reclasificación de parte de las Instalaciones técnicas al epígrafe Inversiones Inmobiliaria. La reclasificación se debe a que los saldos correspondían a obras y mejoras de las instalaciones de las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 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:

31.12.2023				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial	17.053.242	20.377.138	-	37.430.380
Entradas	1.927.835	4.668.263	28.026	6.624.124
Trasposos	(217.481)	308.222	-	90.741
Saldo final	18.763.596	25.353.623	28.026	44.145.245
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(745.692)	-	(745.692)
Dotación del ejercicio	-	(471.104)	-	(471.104)
Trasposos	-	(30.834)	-	(30.834)
Saldo final	-	(1.247.630)	-	(1.247.630)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	17.053.242	19.631.446	-	36.684.688
VALOR NETO CONTABLE FINAL	18.763.596	24.105.993	28.026	42.897.615

31.12.2022				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
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
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
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)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	9.670.483	10.453.927	-	20.124.411
VALOR NETO CONTABLE FINAL	17.053.242	19.631.446	-	36.684.688

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha identificado 217.481 euros que no procede tenerlos registrados como terrenos y ha corregido el error traspasándolo a construcciones (Nota 2.10).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad adquirió dos inmuebles en la ciudad de Martorell (Barcelona), en la calle Mercadal, 9 y en la calle Gomis, 29. La adquisición de dichos inmuebles se completó el 3 de febrero y el 11 de marzo de 2022, respectivamente. El 24 de marzo de 2022 se adquirieron dos inmuebles, uno en la localidad de Málaga, en la Calle Juan Herrera, 22 y el otro en Madrid, en la calle Puerto Alto, 47.

Con fecha 18 de julio de 2022 se adquirieron un total de 6 edificios en la ciudad de Córdoba, continuando de esta manera la expansión geográfica de la Sociedad. Por último, se adquirió con fecha 28 de octubre de 202 un inmueble sito en la calle Pico Cejo 25, Madrid.

7.2 Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Euros	2023	2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.1)	2.618.479	1.815.050
Otros resultados (Nota 15)	-	41.570
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(628.653)	(515.531)

7.3 Otra información

Servicios contratados

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dispone de un sistema híbrido de gestión de los edificios en los que se combinan tanto gestión internalizada como externalizada.

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

Inmuebles en garantía

A 31 de diciembre de 2023 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), Martorell (Mercadal 9-11) Madrid (Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43), Málaga (Avenida de Fátima, 20, Ventura Rodríguez 33 y Juan Herrera 22) y Córdoba (Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba 3).

El valor neto contable de los inmuebles en garantía asciende a 26.023.134 euros a 31 de diciembre de 2023 (16.667.792 euros al 31 de diciembre de 2022) y el importe de la deuda al cierre del ejercicio 2023 es 12.331.792 euros (8.033.943 euros al 31 de diciembre de 2022) (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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 2022 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 2023. 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 60.173.824 euros correspondientes a 24 inmuebles (53.072.000 euros correspondientes a 22 inmuebles a 31 de diciembre de 2022). El valor de mercado de todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es superior a su valor neto contable.

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración 3.3, se compara el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de

valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable.

Las valoraciones de estos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis de valor de mercado. Dicho valor de mercado es calculado en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente no vinculados a la Sociedad, Savills Aguirre Newman 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 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 inmobiliarias 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 71.384.907 euros (63.584.483 euros en 2022), lo que supondría un incremento de valor de 11.211.083 euros (10.512.562 euros en 2022) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 13.718.228 euros (7.527.055 euros en 2022). 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 4.377.982 euros (4.051.071 euros en 2022) y un incremento de 5.126.175 euros (4.781.957 euros en 2021), respectivamente.

El efecto de la variación de -1000 puntos básicos en las rentas anuales utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 54.156.442 euros (47.764.729

euros en 2022), lo que supondría un decremento de valor de 6.017.382 euros (5.307.192 euros en 2022) en el valor de mercado del activo y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 6.017.382 euros (5.307.192 euros en 2022). El efecto de la variación de +/- 500 puntos básicos en las rentas anuales tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 3.008.691 euros (2.653.596 euros en 2022) y un incremento de 3.008.691 euros (2.653.596 euros en 2022), respectivamente.

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

Hipótesis	Tasa de descuento			
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	-1,00%	-0,50%	0,50%	1,00%
	11.211.083	5.126.175	(4.377.982)	(13.718.228)
Hipótesis	Rentas			
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	-10,00%	-5,00%	5,00%	10,00%
	(6.017.382)	(3.008.691)	3.008.691	6.017.382

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables.

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1 Arrendamientos financieros

No aplicable a la Sociedad.

8.2 Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario

No aplicable a la Sociedad.

8.3 Arrendamientos operativos en calidad de arrendador

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

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Valor en libros de los activos financieros

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

(Euros)	2023	2022
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	6.313	6.313
Fianzas entregables y pagos anticipados	750	785
	7.063	7.098
Activos financieros a corto plazo		
Fianzas entregables y pagos anticipados	219.492	139.887
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	564.008	2.463.648
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	151.843	194.929
	935.343	2.798.464

(*) Excluidos sados con administraciones públicas

9.2 Clasificación de los activos financieros

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

a) Activos financieros no corrientes

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

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

	31 de diciembre de 2022		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	-	785	785
Activos financieros a coste	6.313	-	6.313
TOTAL	6.313	785	7.098

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	2023	2022
Fianzas depositadas por suministros	750	758
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes	6.313	6.313
TOTAL	7.063	7.098

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

El epígrafe de “Instrumentos de patrimonio” incluye el importe de la inversión realizada sobre el 100% de la participación en la sociedad Prenitia Investments, S.L.U., el 29 de diciembre de 2021, que a cierre de 2023 se mantiene sin actividad ni activos.

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

b) Activos financieros corrientes

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

31 de diciembre de 2023		
	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	935.344	935.344
TOTAL		
31 de diciembre de 2022		
	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	2.798.464	2.798.464
TOTAL	2.798.464	2.798.464

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

	2023	2022
Clientes ventas y prestación de servicios	63.248	85.160
Deudores	85.595	82.080
Anticipo a acreedores	-	27.689
TOTAL	148.843	194.929

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

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

	2023	2022
Tesorería	564.008	2.463.648

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el período un tipo de interés de mercado. La Sociedad ha dotado una cuenta de reserva de servicio de la deuda por importe de 105.000 euros (105.000 euros a 31 de diciembre de 2022) equivalentes a los seis meses siguientes de servicio de deuda.

9.3 Activos financieros a coste

Con fecha 29 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad mercantil “Prenitia Investments, S.L.” por valor de 5.662 euros. En el momento de la adquisición, Prenitia Investments era una sociedad sin actividad ni activos. El objeto social de la sociedad es el Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. A cierre del ejercicio 2023 y 2022, Prenitia Investments sigue manteniéndose sin actividad ni activos.

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

	% Participación Directa	Euros					
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	VNC
			Explotación	Neto			
Prenitia Investments, S.L. (*)	100%	3.000	-	-	-617	2.383	6.313
Total							

(*) Los datos relativos a estas sociedades se han obtenido de sus Estados Financieros no auditados al 31 de diciembre de 2023

El domicilio fiscal de esta sociedad es Calle Maldonado 4 – BJ, 28006 Madrid

Ninguna de las sociedades filiales cotiza en bolsa.

10. FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

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 supuso 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 31 de diciembre de 2023 el capital social es de 21.085.305 euros (21.085.305 euros a 31 de diciembre de 2022) y está representado por 4.217.061 acciones (4.217.061 acciones a 31 de diciembre de 2022) 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 2023 y a 31 diciembre de 2022, eran las siguientes:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Hermanidad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	666.669	15,8%	666.669	15.8%
Mutualidad Abogacía	631.580	15,0%	679.576	15.0%
Jorge Vera Suñé	342.559	8,1%	342.559	8.1%
Ciganga, S.L.	253.024	6,0%	253.024	6.0%
Parwing, S.L.	228.858	5,4%	228.858	5.4%
Rimevi, S.L.	212.915	5,0%	212.915	5.0%
Grau, S.A.	210.853	5,0%	210.853	5.0%
Otros - Capital Flotante (*)	1.670.603	39,7%	1.670.603	39,4%

* 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:

	2023	2022
Prima de emisión	11.146.389	11.146.389

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

10.3 Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 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 2023 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 2023, la Sociedad cuenta con una autocartera compuesta por 19.431 acciones propias a 12,02 euros la acción, por importe total de 211.798 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 79.041 euros, imputado a "Otras reservas".

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, la Sociedad contó 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".

10.6 Otros aspectos

10.6.1 Gastos ampliación de capital

Los gastos de ampliación de capital cargados contra reservas por importe de 33.576 euros corresponden a un remanente de gastos relacionados con la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2022 (312.155 euros a 31 de diciembre de 2022). La Sociedad no ha corregido las reservas iniciales del ejercicio 2023 al no ser un importe significativo ni tener impacto alguno en las reservas al cierre del ejercicio.

10.6.2 Opciones sobre acciones Warrants Advero 2017

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

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

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

En fecha 23 de noviembre de 2017 Adequita Capital Ltd se comprometió a modular el ejercicio de los *warrants* dado el carácter incipiente de la actividad de 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 estos. 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 Sociedad el 8 de febrero de 2018, ante la incorporación a negociación de las acciones al MAB de ADVERO, el Consejo debería aprobar un contrato de gestión entre la Sociedad y Adequita Capital, el cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019. En este acuerdo se incluye una renovación del compromiso por parte de Adequita Capital Ltd de limitar el ejercicio del *warrant* al 20% del capital social durante la vigencia del contrato de gestión. La limitación de ejecución de los *warrants* dejaría de ser

vigente en caso de cualquier operación societaria en 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha registrado Otras Aportaciones de Socios.

10.6.4 Distribución de dividendos

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

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

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

Con fecha 26 de junio de 2023 la junta general acordó la distribución de un dividendo por importe de 135.429 euros. El pago del dividendo se efectuó el 17 de julio de 2023.

10.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2023

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (como cifras comparativas se incluye las cifras aprobadas del ejercicio 2022):

	2023	2022
Resultado del ejercicio de la Sociedad	203.865	150.477
Reserva legal	20.386	15.048
Dividendo	183.478	135.429
Total a distribuir / distribuido	203.865	150.477

Se someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas que el resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2023 se destine a dotar reserva legal conforme a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y a distribución de dividendo.

La Junta General de Accionistas de fecha 26 de junio de 2023 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022.

11. PASIVOS FINANCIEROS

11.1 Análisis por categoría de los pasivos financieros

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

(Euros)	2023	2022
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	11.477.218	7.512.121
Otras deudas a largo plazo	114.820	-
	11.592.038	7.512.121
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	854.573	521.822
Otras deudas	401.454	254.349
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	245.007	171.374
	1.501.034	947.545

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	2023	2022
Vencimientos en 12 meses	826.043	521.822
Vencimientos en 24 meses	838.157	537.280
Vencimientos en 36 meses	856.038	570.369
Vencimientos en 48 meses	874.529	577.342
Vencimientos en 60 meses	893.651	584.451
Vencimientos en 72 meses y siguientes	8.361.878	5.242.679
Total deuda	12.650.297	8.033.943

A 31 de diciembre de 2023 el nominal de los préstamos hipotecarios en conjunto ascendía 12.650.296 euros (a 8.209.082 euros en 2022), 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 12.331.791 euros (8.033.943 euros en 2022). La diferencia entre ambas cifras es de 318.505 euros (175.139 euros en 2022), y corresponde a los costes asociados a la obtención de dicho préstamo, los cuales serán periodificados como mayor carga financiera durante la vida de los préstamos mediante el coste amortizado, y a intereses pendientes de pago.

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

(Euros)	2023	2022
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros acreedores	245.007	171.374
	245.007	171.374

11.2 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes

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

Período actual:

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

Ejercicio anterior:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito.	521.822	537.280	570.369	577.342	584.451	5.242.679	8.033.943
Otras deudas financieras	254.349	-	-	-	-	-	254.349
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	171.374	-	-	-	-	-	171.374

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2023" comprende los siguientes préstamos:

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

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

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

La amortización del préstamo tenía una carencia de 9 meses desde su formalización. El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2023 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.304.496 euros (1.446.742 euros en 2022), de los cuales, un importe de 1.155.003 euros tiene vencimiento a largo plazo (1.300.352 euros en 2022) y 149.494 euros a corto plazo (146.390 euros en 2022). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2,10%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se han devengado intereses por importe de 29.651 euros (32.691 euros a 31 de diciembre de 2022).

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

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

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 2023 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.791.504 euros (1.911.243 euros en 2022), de los cuales, un importe de 1.666.644 euros (1.788.732 euros en 2022) tiene vencimiento a largo plazo y 124.860 euros a corto plazo (122.511 euros en 2022). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2023 se han devengado intereses por importe de 35.913 euros (38.217 euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2023 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.376.31 euros (1.463.535 euros en 2022), de los cuales, un importe de 1.297.215 euros tiene vencimiento a largo plazo (1.385.615 euros en 2022) y 79.176 euros a corto plazo (77.920 euros en 2022). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,60%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se han devengado y pagado intereses por importe de 22.917 euros (23.915 euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2023 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 3.104.372 euros (3.212.422 euros en 2022), de los cuales, un importe de 2.860.947 euros tiene vencimiento a largo plazo (3.037.422 euros en 2022) y 243.425 euros a corto plazo (175.000

euros en 2022). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 15.925 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2023 se han devengado y pagado intereses por importe de 65.013 euros (68.250 euros a 30 de diciembre de 2022).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2023 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.766.825 euros, de los cuales, un importe de 2.602.171 euros tiene vencimiento a largo plazo y 164.654 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 0 euros.

El tipo de interés nominal aplicable hasta el 31 de enero de 2024 es tipo fijo del 3,25%. El tipo de interés nominal aplicable del 31 de enero de 2024 hasta su vencimiento se determinará sumando un margen de 1,50 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio de 2023 se han devengado y pagado intereses por importe de 85.836 euros.

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

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

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

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

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

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

Otras deudas financieras

El epígrafe “Otras deudas financieras”, que asciende a 31 de diciembre de 2023 a 516.274 euros (254.349 euros a 31 de diciembre de 2022), recoge principalmente fianzas y garantías adicionales recibidas.

11.3 Deudas con garantía real

A cierre del ejercicio 2023 los préstamos con entidades de crédito ascendían a 12.650.296 euros, con vencimientos entre los años 2032 y 2039. El 61% de dichos préstamos están financiados a tipo de interés fijo medio del 2%. En 2023, la combinación de tipos de interés fijo y variable en la estructura financiera de la Sociedad ha resultado en un tipo de interés nominal medio del 2,85%. El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 12.331.764 euros valorados a coste amortizado (a 31 de diciembre de 2022, el importe era de 8.033.943 euros).

A 31 de diciembre de 2023 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), Martorell (Mercadal 9-11), Madrid (Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43), Málaga (Avenida de Fátima, 20, Ventura Rodríguez 33 y Juan Herrera 22) y Córdoba (Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba 3). El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 28.023.133 euros a 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en Rubí (Santa Fe, 9 y Virgen del Pilar, 7), Terrassa (Canonge Rodó, 1 bis y Wilson, 48-52), Sabadell (Virgen de la Paloma, 49-53), 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.

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

11.4 Impagos de principal e intereses de préstamos

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

12. SITUACIÓN FISCAL

12.1 Gasto por impuesto sobre beneficios

12.1.1 Impuesto sobre Sociedades

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

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la

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

La Sociedad 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)	-	203.865	203.865
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	203.865	203.865

Período anterior:

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

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 2022). 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 2023 y 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección del ejercicio todos los ejercicios desde el año 2018.

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

12.2 Otras informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

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

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

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

Concepto	Importe acumulado a 31/12/2023	Importe acumulado a 31/12/2022
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 31/12/2023	Importe acumulado a 31/12/2022
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(1.102.515)	(915.883)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	-

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

Ejercicio de procedencia del beneficio	Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del periodo actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	2018	27/06/2019	35.882
	2019	15/06/2020	51.780
	2022	26/06/2023	135.429
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	-	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	N/A	-
Total dividendos distribuidos con cargo a beneficios			223.091

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

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

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Uso
-----------------------------------	----------------------------------	-----

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

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	-
Total reservas dispuestas			-

14. INGRESOS Y GASTOS

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

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe otros ingresos de explotación al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	2.583.283	1.815.050
Ingresos por refacturación de gastos	35.197	-
SALDO FINAL	2.618.479	1.815.050

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

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

Mercado	2023	2022
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%
Total	100%	100%

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

Actividad	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	99%	100%
Otros ingresos	1%	0%
Suma		100%

14.2 Gastos de Personal

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

Concepto	2023	2022
Sueldos y salarios	190.979	63.405
Seguridad Social a cargo de la empresa	63.043	18.953
Total	254.022	82.358

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Arrendamientos y cánones	47.412	-
Reparaciones y conservación	190.462	209.169
Servicios profesionales independientes	816.447	646.678
Primas de seguros	25.595	20.343
Servicios bancarios y similares	8.169	19.887
Publicidad, propaganda y RRPP	15.358	6.349
Suministros	71.453	76.505
Tributos	115.205	60.858
Otros servicios	71.465	60.038
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	57.243	4.170
Total	1.418.809	1.103.997

15. OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha contabilizado 0 euros (41.570 euros el 2022) como “Otros Resultados”.

16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

Concepto	2023	2022
Ingresos dividendos	-	-
Ingresos financieros	15.542	8.532
Gastos financieros	(286.433)	(178.665)
Resultado financiero	(270.891)	(170.133)

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 2023 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 2023, si bien se detallan a continuación los siguientes asuntos de negocio:

Con fecha 26 de enero de 2024 la Sociedad adquirió un inmueble de uso residencial sito en la calle Puerto de Tarancón 32, Madrid.

Asimismo, con fecha 26 de enero de 2024 se completó la firma de un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Arquia Bank por importe de 1.668.000 euros para la adquisición de un edificio residencial de 13 viviendas y 16 plazas de garaje en Madrid, 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)			Servicios recibidos según contrato gestión	511.884	De mercado
Adequita Capital Ltd.	Consejero	2023	Servicios de coordinación para la ampliación de capital	-	De mercado
			Servicios recibidos según contrato gestión	328.682	De mercado
		2022	Servicios de coordinación para la ampliación de capital	104.271	De mercado
a.			A partir de la admisión de las acciones de ADVERO en el MBE Growth, en noviembre de 2019, la sociedad gestora, Adequita Capital, percibe sus honorarios de acuerdo con el contrato de		

gestión formalizado entre las partes. Dichos honorarios se contabilizan como gasto de explotación con contrapartida a una cuenta de acreedores.

En el ejercicio 2023 ascendieron a 511.884 euros (328.682 euros en 2022). 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 para la coordinación para la ampliación de capital realizada durante el mes de junio de 2022. Dichos servicios fueron retribuidos por un importe total de 104.271 euros en el año 2022.

A 31 de diciembre de 2023, 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 2022 la cual representaba una participación sobre la sociedad del 0,98%). Dichas acciones fueron adquiridas mediante aportaciones dinerarias.

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

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

19. RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

a) Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022, no ha realizado ninguna operación que signifique una combinación de negocio con otra sociedad.

23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

24. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

Apartado no aplicable a la Sociedad.

25. OTRAS INFORMACIONES

25.1 Número medio de personas empleadas

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2023 ha sido de 6, siendo el número de trabajadores empleados al término del periodo de 7. Dichos empleados se distribuyen de la siguiente manera:

	2023		2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Mando Intermedio	-	2	1	-
Administrativo	2	3	1	2
	2	5	2	2

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 2023, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 61% (a 31 de diciembre de 2022 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.
- **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	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	7	32
Ratio de operaciones pagadas	7	33
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	23
	Euros	
Total pagos realizados	8.570.955	18.328.108
Total pagos pendientes	108.450	5.849

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 2023 y 2022 es el siguiente:

Concepto	2023	2022
	Servicios del auditor	Servicios del auditor
Servicios de auditoría	34.500	27.265
Otros trabajos de revisión y verificación contable	13.865	13.490

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 2023**

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. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN
9. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES
10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

1. PERFIL CORPORATIVO

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

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

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

ADVERO fundamenta su estrategia en cuatro pilares:

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

ADVERO inició su plan de adquisición de activos en abril de 2018 y a cierre de 2023 la Sociedad era propietaria de 24 inmuebles completos compuestos por 389 viviendas, 188 plazas de garaje, 82 trasteros y 3 locales comerciales. Diez de los inmuebles están situados en ciudades de la provincia de Barcelona (Terrassa, Rubí, Sabadell, Martorell y Santa Coloma de Gramanet), 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.

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 2023

Adquisición de activos

Desde su inicio de actividad en febrero de 2018 hasta el cierre del ejercicio 2022 ADVERO había adquirido 22 edificios residenciales, con un total de 340 viviendas, localizados en las ciudades de Madrid, Málaga, Córdoba y en el área metropolitana de Barcelona

Durante el ejercicio 2023, ADVERO ha llevado a cabo una inversión en 2 edificios residenciales, ubicados en el cinturón de Barcelona, con un total de 49 viviendas.

El precio de adquisición del total de la cartera a cierre del ejercicio 2023 ascendía a 43,8 millones de euros, siendo ésta valorada por un tercero independiente en 60,2 millones de euros tras el cierre del ejercicio.

Ampliaciones de capital

Desde su inicio de actividad en febrero de 2018 hasta el cierre del ejercicio 2022 ADVERO había llevado a cabo 6 ampliaciones de capital por importe total de €32,2 millones de euros.

En el ejercicio 2023 la Sociedad no ha ampliado su capital.

El capital social de ADVERO está compuesto por 4.217.061 acciones de valor nominal 5,00 euros, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos.

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

A cierre de 2023 la base accionarial estaba compuesta por 68 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 accionista con un 15%. Adicionalmente, 5 grupos accionariales aglutinan el 30% del capital social, mediante participaciones significativas entre el 5%-10%. El capital flotante de la Compañía se situó en el 40% a cierre de 2023.

Deuda bancaria

Durante el ejercicio 2023, ADVERO firmó dos nuevos préstamos con garantía hipotecaria con Abanca Corporación Bancaria y Arquia Bank por importe de 5 millones de euros.

A cierre del ejercicio 2023 los préstamos con entidades de crédito ascendían a 12.650.296 euros, con vencimientos entre los años 2032 y 2039. El 61% de dichos préstamos están financiados a tipo de interés fijo medio del 2%. En 2023, la combinación de tipos de interés fijo y variable en la estructura financiera de la Sociedad ha resultado en un tipo de interés nominal medio del 2,85%.

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 el capital social de la compañía estaba compuesto por 4.217.061 acciones, con un valor de cotización de 10,00 euros/acción, lo que implicaba una capitalización bursátil de 42,2 millones de euros, así como 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. Las acciones de la Sociedad se revalorizaron un 5% en el ejercicio 2022.

A cierre de 2023 el capital social de la compañía estaba compuesto por 4.217.061 acciones, con un valor de cotización de 10,90 euros/acción, lo que implicaba una capitalización bursátil de 46,0 millones de euros. Las acciones de la Sociedad se revalorizaron un 9% en el ejercicio 2023.

3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS

Importe neto de la cifra de negocios

ADVERO cerró el ejercicio 2023 con un importe neto de la cifra de negocios de 2.618.479 euros, frente a 1.815.050 euros a cierre de 2022, un crecimiento del 44% entre ambos ejercicios.

El importe total de dichos ingresos procede de las rentas percibidas de las viviendas en explotación, que se situaron en 2.618.479 a cierre de 2023 frente 1.815.050 en el ejercicio anterior (+44%). Este incremento se debe, principalmente, a la incorporación al 100% de los activos adquiridos en 2022 más los nuevos activos adquiridos

en 2023 en la cartera de la Sociedad. En este sentido, la cuenta de explotación de 2022 recogía 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 en el tercer trimestre y uno más en el mes de octubre (Vallecas – Madrid). En 2023, la cuenta de explotación recoge ya 22 activos a año completo, más un activo a partir del primer trimestre y uno más en el mes de diciembre.

Gastos de explotación

A fin de ajustar los costes operativos al crecimiento de la compañía y proteger el retorno de sus inversores, ADVERO inició su actividad mediante una estructura operativa totalmente externalizada, que irá revirtiendo a medida que la compañía gane tamaño. Por ello, este epígrafe de la cuenta de explotación recoge la totalidad de los costes operativos de ADVERO en lo relativo tanto al mantenimiento ordinario y extraordinario de los inmuebles, como los gastos corporativos por los servicios de terceros y los costes vinculados a su condición de sociedad cotizada. A cierre de 2023 ADVERO tenía siete empleados en plantilla, frente a 4 a cierre de 2022.

Por el carácter eminentemente fijo de parte de los costes operativos, el incremento de los ingresos en 2023 ha permitido a la Sociedad pasar de un margen operativo del 34,6% en 2022 al 36,11% a cierre de 2023.

Resultado financiero

Durante el ejercicio 2023 y 2022 se encuentran registrados dentro del resultado financiero los gastos correspondientes a los intereses bancarios devengados por los seis créditos hipotecarios que actualmente tiene la Sociedad.

Resultado del ejercicio

La Sociedad cerró 2023 con un incremento del beneficio neto del 35,5% desde 150.477 euros a cierre de 2022 a 203.865 euros en 2023.

4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN

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

Activo

- Inversiones inmobiliarias: Se incorporan en 2023 los dos edificios residenciales adquiridos en el periodo. ADVERO cerró 2023 con un total de 24 activos en su cartera de inmuebles residenciales destinados a alquiler, sumando una inversión total de 43,8 millones de euros. Dicha cartera fue valorada por Savills Aguirre Newman en 60,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2023, lo que implica una revalorización media del 37%.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: Este epígrafe muestra la posición de tesorería disponible a finales de cada ejercicio. La evolución de la tesorería entre ejercicios responde al uso de recursos para la adquisición de activos.

Patrimonio neto

El Patrimonio de la Sociedad no ha sufrido cambios relevantes en el ejercicio 2023 por no haberse llevado a cabo ampliaciones de capital en el periodo, al contrario de lo acontecido en la totalidad de los ejercicios anteriores.

Pasivo

- “Deudas con entidades de crédito” a corto y largo plazo recoge la incorporación de los créditos hipotecarios formalizados en el ejercicio, según se ha descrito en la Memoria Anual.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL EN 2023

ADVERO inició su cotización en el BME GROWTH el 8 de noviembre de 2019.

A cierre de 2023, componían el capital social de ADVERO 4.217.061 acciones, con un valor de cotización de 10,90 euros por acción.

Las acciones de la Sociedad se revalorizaron un 9% en el ejercicio 2023.

A lo largo de este ejercicio, ADVERO ha negociado un total de 80 mil acciones, por un importe total de 453 mill euros. Ello representa un 2% sobre el total de acciones que componen el capital social.

6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha dotado a 4 de sus edificios residenciales de paneles fotovoltaicos para la generación de energía para sus zonas comunes. La generación de energía estimada en dichos inmuebles deberá compensar el consumo energético en las zonas comunes de la totalidad de su cartera.

7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO

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

Hasta la fecha ADVERO ha financiado sus inversiones mediante 6 ampliaciones de capital por importe total de 32.2 millones de euros y deuda bancaria por importe de 12.4 millones de euros a cierre de 2023. En lo relativo al apalancamiento financiero, la Compañía cerró el ejercicio 2023 con una ratio de deuda sobre el valor de la cartera del 21%. ADVERO prevé continuar impulsando su crecimiento mediante una combinación de ampliaciones de capital y deuda financiera, sin que ésta última supere el 30% del valor de sus activos.

8. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN

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

9. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023 en su nota 25.8, el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2023 ha sido de 7 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.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que puedan condicionar la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio terminado en dicha fecha, si bien se detallan a continuación los siguientes asuntos de negocio:

El 26 de enero de 2024 ADVERO constituyó un crédito hipotecario por importe de 1.7 millones de euros para la adquisición de un edificio residencial de 13 viviendas y 16 plazas de garaje en Madrid, que la Sociedad formalizó en esa misma fecha.

Tras esta adquisición, componen la cartera de ADVERO 25 edificios residenciales, con un total de 402 viviendas, 204 plazas de garaje, 89 trasteros y 3 locales distribuidos entre las ciudades de Madrid, Málaga, Córdoba y el área metropolitana de Barcelona.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Reunidos los miembros del Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., con fecha 26 de marzo de 2024, proceden a formular las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

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

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

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

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

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

*ADSARA GRAU, JORDI con NIF 46132537B
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*

Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno

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

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

Información preliminar sobre ADVERO

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

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

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

Estructura de gestión

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

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

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

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

A continuación, se resume la estructura organizativa de ADVERO a cierre del ejercicio 2023:



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 Barrilero y Medina Cuadros Abogados – Asesores Legales en las revisiones documentales en el marco de adquisición de activos.

Función de la Sociedad Gestora

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

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

“ALCANCE DE LAS FUNCIONES

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

1.4 ADEQUITA desarrollará las funciones recogidas en el presente Acuerdo desde su sede en Londres (Reino Unido)

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

1.5.1 Estrategia y análisis de inversiones

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

1.5.2 Gestión del negocio

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

1.5.3 Administración y finanzas

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

1.5.4 Estructura financiera

- Análisis de la estructura financiera y de capital más adecuada para la consecución de los objetivos estratégicos de ADVERO en cada momento y sometimiento a aprobación del consejo de administración.

- *Negociación y formalización de contratos de préstamo con o sin garantía hipotecaria o corporativa, con entidades financieras y proveedores de capital.*
- *Diseño de la estructura y condiciones de eventuales ampliaciones de capital y coordinación de los procedimientos necesarios para su ejecución.*

1.5.5 *Gestión bursátil*

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

1.5.6 *Cumplimiento normativo*

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

Función de supervisión del consejo de administración

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

La política del Consejo es delegar la gestión de los negocios ordinarios de la Sociedad a la entidad gestora o, en su caso, en favor del equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la Sociedad y la

organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la entidad gestora o, en su caso, la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto de interés social de la Sociedad”.

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

Ejemplo de procedimientos en relación con la información financiera

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

A partir de la información contable mensual, Adequita Capital realiza un exhaustivo control sobre la gestión de la Sociedad, que resulta no solo en el análisis de posibles desviaciones positivas o negativas sobre el presupuesto aprobado por el consejo de administración, sino, especialmente, en 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 registrará 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 12 de abril de 2024