

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN
BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A

Octubre de 2024

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (en adelante, la “**Circular 2/2020**”), sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”) de BME MTF Equity y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el Mercado de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el “**Documento de Ampliación**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

SOLVENTIS, S.V., S.A. con domicilio social en Paseo de la Castellana 60, 4ª Planta – 28046 Madrid y provista de N.I.F. número A-63593552, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.673, Folio 85, Hoja M 657.519, Inscripción 1ª, Asesor Registrado en el BME Growth, actuando en tal condición respecto a Advero Properties, SOCIMI, S.A. - entidad que ha decidido solicitar la incorporación al segmento BME Growth de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital - y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “Circular 4/2020”).

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Advero Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “ADVERO”, la “Sociedad”, la “Compañía” o el “Emisor”) en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes, ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	5
1.1. Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.	5
1.2. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	5
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	6
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	8
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	8
2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante desde su incorporación al Mercado.	9
2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.	9
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.	10
2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	11
2.6 Declaración sobre el capital circulante.	11
2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.	11
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	16
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos	16
3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	17

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	17
3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación.	18
3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.....	18
4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS - Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la entidad emisora o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores.	19
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	20
5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	20
5.2 En el caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.....	20
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	20

ANEXO I: Certificado de la Junta Universal de Accionistas de 2 de agosto de 2024 en relación con el aumento de capital

ANEXO II: Informe de auditoría correspondiente a los estados financieros anuales del ejercicio 2023 y revisión limitada del primer semestre de 2024.

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.

Con ocasión de la incorporación a negociación de sus acciones en el BME Growth, efectuada el 8 de noviembre de 2019, ADVERO preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el “DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “Circular 1/2020”) (entonces vigente Circular 2/2018, de 24 de julio).

Posteriormente, en fechas 15 de julio de 2020, 30 de diciembre de 2021 y 1 de junio de 2022, la Sociedad preparó Documentos de Ampliación Reducido (“DAR”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020 con ocasión de tres ampliaciones de capital con aportaciones dinerarias.

Los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad <https://adveroproperties.com/es/inversores/informacion-general/#documento-informativo-de-incorporacion-al-mercado-diim> y <https://adveroproperties.com/es/inversores/informacion-financiera/#ampliaciones-de-capital>, así como en la página web del BME Growth https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ADVERO_PROPERTIES_SOCIMI_S_A_ES0105448007.aspx#ss_documento donde además se puede encontrar la información financiera, hechos relevantes, información privilegiada y otra información relevante publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de ADVERO en la fecha de celebración de la Junta de Accionistas de 2 de agosto de 2024 que aprobó la emisión dineraria objeto de este DAR, esto es, D. Pablo Corbera Elizalde, en representación de Riuaran S.L.; D. Julián Moreno Sánchez, en representación de Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS; D. Carlos Pérez-Baz Hernández, en representación de Mutualidad General de la Abogacía MPSRF; Dña. Gloria Folch Ramos, en representación de Adequita Capital Ltd.; D. Jorge Vera Suñé; D. Jordi Adsarà Grau, en representación de Parwing S.L.; Dña. Gemma Mestre Ribot, en representación de Rimevi S.L.; D. Gabriel Roig Zapatero, en representación de Ciganga, S.L.; D. Alejandro García Reig, en representación de Reig Jofre Investments S.L.; D. Alexandre Grau Bedós, en representación de Grau, S.A. y D. Maxim Soloshchanskiy; en su condición de Consejeros de la Sociedad y en ejecución del acuerdo de la Junta Universal de Accionistas (en adelante “la Junta de Accionistas”) celebrada el 2 de agosto de 2024, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

ADVERO es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Barcelona, calle Iradier 19-21, C.P. 08017 y N.I.F. A-67077628. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 46.146, folio 129, hoja 510.970. El código LEI de la Sociedad es 894500UVDHRPSXBSDU17 y su página web www.adveroproperties.com

ADVERO se constituyó en agosto de 2017 con la voluntad de aumentar la oferta de vivienda de alquiler en zonas de renta media en España, tras el cambio socioeconómico de los últimos años, que ha motivado un significativo aumento de la demanda de vivienda en alquiler frente al modelo tradicional de propiedad.

Las acciones de la Compañía fueron admitidas a negociación en BME Growth el 8 de noviembre de 2019.

El objeto social de ADVERO está indicado en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales (en adelante, los “Estatutos Sociales”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la “Ley de SOCIMIS”), es el siguiente:

“Artículo 2º. - Objeto Social

La Sociedad tiene por objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones (CNAE 6832). 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 aquéllas 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). 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”

A fecha del presente Documento de Ampliación, ADVERO cuenta con una cartera de un total de 402 viviendas situadas en los 25 edificios identificados a continuación:

- Plátano, 9 - 28029 Madrid
- Teresa Maroto, 15 – 28053 Madrid
- Puerto de Tarancón, 32 – 28028 Madrid
- Puerto de Tarancón, 39-47 – 28038 Madrid
- Pico Cejo, 25 - 28038 Madrid
- Puerto Alto, 47 - 28053 Madrid
- Avenida de Fátima, 20 – 29009 Málaga
- Ventura Rodríguez, 33 – 29009 Málaga
- Juan Herrera, 22 - 29009 Málaga
- Imágenes, 10 - 14001 Córdoba
- Alhaken II, 14 - 14008 Córdoba
- Fernando de Córdoba, 3 - 14008 Córdoba
- Alfonso XII, 41 - 14002 Córdoba
- Ciegos, 1 - 14002 Córdoba
- Plaza de la Lagunilla, 12 - 14001 Córdoba
- Mare de Deu del Pilar, 7 - 08191 Rubí, Barcelona
- Santa Fe, 9-13 - 08191 Rubí, Barcelona
- Wilson, 48 - 08223 Terrassa, Barcelona
- Canonge Rodó, 1-Bis - 08221 Terrassa, Barcelona
- Virgen de la Paloma, 49 - 08204 Sabadell, Barcelona
- Carretera de Piera, 36-38 - 08760 Martorell, Barcelona
- Mercadal, 9 - 08760 Martorell, Barcelona
- Gomís, 29 - 08760 Martorell, Barcelona
- Mur 126 - 08760 Martorell, Barcelona
- La Pau 2-4, 08923 Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

La totalidad de la cartera de ADVERO está conformada edificios de uso residencial en explotación en régimen de alquiler de larga estancia.

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

Finalidad de la ampliación de capital

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación, tiene como finalidad ejecutar el acuerdo Primero de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 2 de agosto de 2024. En concreto, se aprobó y ejecutó, un aumento del capital social por un importe efectivo total de 16.515.061,50 euros (7.864.315 € de nominal y 8.650.746,50 € de prima de emisión), mediante la emisión y puesta en circulación de 1.572.863 nuevas acciones ordinarias, de la misma clase y serie y con idénticos derechos y obligaciones que las actualmente en circulación, de 5,00 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5,50 euros por acción, siendo el tipo de emisión igual a 10,50 euros por acción.

Las acciones de nueva emisión se han desembolsado íntegramente mediante aportaciones dinerarias. A este respecto, se acordó delegar en el Consejo de Administración la nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad para adaptarlo a la nueva cifra del capital social.

Dicho acuerdo quedó formalizado ante el notario de Barcelona, D. Ramón García-Torrent Carballo, en fecha 16 de octubre de 2024 con número 5.972 de su protocolo, y a la fecha de este DAR está en trámite de inscripción en el Registro Mercantil.

En el apartado 3.3. del presente Documento de Ampliación se muestra la nueva composición accionarial de ADVERO donde se incluyen los nuevos inversores que han suscrito en esta ampliación de capital.

Destino de los fondos obtenidos en la ampliación de capital

ADVERO basa su estrategia de crecimiento en una generación paulatina de recursos financieros, mediante la combinación de ampliaciones de capital y deuda bancaria, en los límites establecidos por el Consejo de Administración de hasta el 30% del valor bruto de la cartera de activos.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital objeto de este DAR se destinarán a dotar a ADVERO de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de crecimiento, basada íntegramente en la adquisición y gestión de edificios residenciales en barrios de renta media de las principales ciudades de España o en sus municipios de influencia.

En fecha 14 de octubre de 2024, el consejo de administración de ADVERO aprobó la adquisición de activos por importe de hasta 30 millones de euros, a ejecutar previsiblemente antes de final de año, en línea con la estrategia de crecimiento mantenida por la compañía hasta la fecha.

ADVERO puede llevar a cabo la adquisición de esta tipología de activos bien de manera unitaria, o mediante la compra de carteras, o la integración de otras compañías con análogo posicionamiento en el mercado residencial de alquiler.

Respecto de la política de reposición de inmuebles, el objetivo que persigue ADVERO es mantener los inmuebles en propiedad y gestionar las rentas. Los niveles de rentabilidad bruta esperados para los activos de ADVERO se sitúan a partir del 6% respecto al coste de adquisición, y una rentabilidad neta mínima del 5%, tras descontar costes operativos del activo.

A 24 de octubre de 2024, la Sociedad no tiene ningún compromiso vinculante de adquisición, por lo que circunscribirá sus siguientes adquisiciones a los recursos patrimoniales y de deuda disponibles. La Sociedad podrá requerir nuevas ampliaciones de capital en caso de ser deseo de la junta de accionistas proseguir a futuro con el plan de crecimiento mediante nuevas adquisiciones.

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante desde su incorporación al Mercado.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “Circular 3/2020”), toda la información privilegiada y otra información relevante desde la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO en BME Growth está disponible en la sección de “Inversores” de la página web de la Sociedad (<https://adveroproperties.com/es/inversores>), así como en la página web del Mercado (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/ADVERO_PROPERTIES_SOCIMI_S_A_ES0105448007.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de ADVERO.

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, ADVERO publica sus estados financieros e informes de auditoría, así como información privilegiada y otra información relevante sobre la Sociedad, tanto en su página web como en la web de BME Growth.

La Sociedad publicó el día 12 de abril de 2024 las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023. Dichos estados financieros anuales fueron auditados por Ernst & Young, S.L. (EY), quien emitió el correspondiente informe de auditoría no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Asimismo, en la fecha 29 de octubre, ADVERO publicó los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre de 2024. Estos estados financieros intermedios han sido objeto de revisión limitada de auditoría llevada a cabo por EY, quien emitió el informe no habiendo presentado opiniones con salvedades ni opinión desfavorable o denegada.

La información financiera es elaborada bajo los principios y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones introducidas a éste mediante Real Decreto 602/2016, así como el Código de Comercio y la restante legislación mercantil vigente.

Se adjuntan como Anexo II al presente Documento de Ampliación estos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio 2023 sujetos a auditoría por parte de EY. Asimismo, también se adjuntan los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre de 2024.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

En fecha 24 de octubre de 2024, el consejo de administración de ADVERO aprobó los resultados hasta septiembre de 2024 (no auditados ni revisados por los auditores), que se incluyen a continuación:

<i>en miles de euros</i>	9M 2024	9M 2023	<i>Evol.</i>
Ingresos	2.382	1.906	25%
Alquileres	2.247	1.857	
Otros ingresos	135	48	
Gastos de explotación	-656	-537	22%
Gastos ordinarios	-395	-347	
<i>% ingresos</i>	<i>16,6%</i>	<i>18,2%</i>	
Gastos extraordinarios	-198	-147	
<i>% ingresos</i>	<i>8,3%</i>	<i>7,7%</i>	
Otros gastos	-63	-44	
Ingresos netos de explotación	1.726	1.368	26%
<i>Margen operativo</i>	<i>72,5%</i>	<i>71,8%</i>	
Gastos corporativos	-750	-759	-1%
<i>% de ingresos</i>	<i>31,5%</i>	<i>39,8%</i>	
EBITDA	976	609	60%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>41,0%</i>	<i>32,0%</i>	
Amortización del inmovilizado	-445	-346	
Resultado de explotación	531	264	101%
Resultado financiero	-301	-192	57%
Impuestos sobre beneficios	-	-	
Resultado del ejercicio	230	72	221%
<i>Margen beneficio neto</i>	<i>9,7%</i>	<i>3,8%</i>	

En el acumulado de los primeros nueve meses del ejercicio 2024, ADVERO alcanzó una cifra de negocios de 2,38 millones de euros, frente a 1,90 millones de euros en septiembre de 2023, un incremento del 25% resultado de la optimización de los ingresos en los activos en cartera y las dos nuevas adquisiciones de edificios residenciales llevadas a cabo en noviembre de 2023 y febrero de 2024 con un total de 34 nuevas viviendas.

Estas circunstancias, unidas al componente fijo de parte de los costes operativos y corporativos, permitió a ADVERO incrementar su EBITDA en un 60%, hasta los 0,98 millones de euros, frente a 0,61 millones de euros en el periodo anterior, lo que representó un incremento del margen EBITDA del 32% al 41%.

Tras amortizaciones y gastos financieros, ADVERO cerró los primeros nueve meses de 2024 con un beneficio neto de 0,23 millones de euros, un crecimiento del 221% frente a 0,072 millones de euros en septiembre de 2023.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente

La Compañía formalizó en el mes de enero de 2024 un crédito hipotecario por importe total de 1,69 millones de euros, con vencimiento en 2039 y tipo de interés variable a partir de 2025 de Euribor + 1,25 para adquirir un nuevo inmueble de viviendas ([ver OIR publicada el 2 de febrero de 2024](#)). Con esta adquisición, la Sociedad alcanza una cartera un total de 402 viviendas en 25 edificios.

La totalidad de la cartera de ADVERO está conformada edificios de uso residencial en explotación en régimen de alquiler de larga estancia, con una ocupación media del 98%.

Descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

Adicionalmente a la ampliación de capital del presente Documento de Ampliación, la Compañía podría aumentar su apalancamiento financiero en el futuro con el objetivo de seguir desarrollando su plan de crecimiento. Todo ello, situando su endeudamiento bancario en niveles máximos en torno al 30% sobre el valor bruto de su cartera (LTV).

A 24 de octubre de 2024 dicha ratio era del 22%, en base a valoración independiente realizada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U (“Savills”) de veinticuatro edificios residenciales a cierre de 2023, más estimación de la Sociedad del valor de un edificio adquirido en el primer trimestre de 2024.

2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

La Sociedad no publica previsiones financieras sobre la evolución del negocio.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, después de haber efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce meses siguientes a la fecha de publicación del Documento de Ampliación teniendo en consideración que la ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada.

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.

La Sociedad no ha identificado variaciones respecto a los factores de riesgo incluidos en el DIIM de noviembre de 2019 y los DAR de julio de 2020, diciembre de 2021 y junio de 2022, salvo aquellos relativos a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda y los actuales conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania e Israel y Gaza, que se describen al final de este epígrafe.

Además de la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de noviembre de 2019, los DAR de julio de 2020, diciembre de 2021 y junio de 2022 y el presente Documento de Ampliación, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, se indican los factores de riesgo considerados como más relevantes:

(i) Riesgo de evolución negativa del mercado inmobiliario: oscilación de precios y demanda

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político en cada momento. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas

dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de activos existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

La Sociedad es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios objeto de arrendamiento, por lo que ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

A pesar que la ocupación en los inmuebles de la Sociedad se mantenga de manera constante en entornos del 98% y que la base de arrendatarios esté muy diversificada por la fortaleza de la demanda de vivienda de alquiler de renta media y de la falta de oferta para atender dicha demanda, en situación de crisis financiera, política o cualquier situación de incertidumbre en general, se podría generar una alteración a la baja del nivel de demanda de viviendas en alquiler, lo que llevaría a un menor nivel de ocupación. Ello no ha ocurrido en absoluto durante las crisis económicas producidas por Covid-19 o los conflictos bélicos en Europa y Oriente Medio, lo cual no es garantía de futuro.

La Sociedad podría correr el riesgo que un número significativo de los actuales residentes decidieran resolver en cualquier momento sus respectivos contratos de arrendamiento y, por tanto, provocar una disminución del nivel de ocupación de los inmuebles, lo que probablemente llevaría a una reducción de los márgenes de negocio, afectando negativamente a los resultados operativos, los flujos de efectivo y/o la valoración de la Sociedad. Podría darse el caso también que, una vez expiraran o se resolvieran dichos contratos, éstos no fueran renovados por los actuales residentes, los inmuebles no fueran fácilmente alquilados a nuevos arrendatarios o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler fueran menos favorables que las actuales.

(ii) Riesgo de impago

La actividad de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus residentes. 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. Las condiciones económicas pueden afectar a la estabilidad económica de los arrendatarios. El incumplimiento por parte de algún residente o la finalización de algún contrato de arrendamiento puede provocar que la Sociedad pueda ver afectados sus ingresos y que tenga que incurrir en costes adicionales, incluyendo costes legales y de mantenimiento.

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a ADVERO bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera 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, disminuyendo la rentabilidad para el inversor.

A 25 de julio de 2024, ADVERO no contaba con ningún residente relevante a efecto de rentas, puesto que el arrendatario con mayor renta de alquiler representa únicamente el 0,76% de la facturación anual total de la Sociedad, y los cinco residentes con mayor facturación representaban conjuntamente el 2,59%.

Asimismo, a dicha fecha, la Sociedad había deteriorado importes por rentas no recuperables por la suma de 3.984 euros, lo que representa un 0,25 % sobre la cifra de ingresos anualizada.

(iii) Riesgos derivados de la Ley por el Derecho a la Vivienda

El 24 de mayo de 2023 entró en vigor en España la Ley por el Derecho a la Vivienda, destinada, entre otros, a regular diversos aspectos del sector inmobiliario residencial, incluidas posibles intervenciones en los precios de alquiler en determinadas "zonas tensionadas". En virtud de esta ley, corresponde a cada comunidad autónoma su implementación, y determinar zonas tensionadas dentro de su jurisdicción, que estarán sujetas a las medidas de control propuestas, como el establecimiento de índices de referencia del alquiler.

A fecha de este documento, por lo que respecta a la cartera de ADVERO, esta ley sólo se aplica en algunos municipios de Cataluña, con un impacto limitado en el nicho de renta media de la Compañía.

En concreto, 80 de las 402 viviendas en la cartera residencial de ADVERO (es decir, el 20% de su cartera) a fecha de este escrito están reguladas por dicha ley. ADVERO convivió ya en 2022 con una ley semejante en Cataluña, que tuvo un impacto prácticamente nulo en los ingresos de la Compañía por estar los alquileres de la Sociedad en los niveles objetivo del índice de referencia de alquiler. Tras la entrada en vigor de esta nueva ley, ADVERO ha realizado una muestra con el 40% de la cartera sujeta a la ley de vivienda, resultando de la misma un diferencial de únicamente el 1,4% entre el alquiler medio actual de ADVERO en las zonas tensionadas (734 euros) y el alquiler medio según el índice de referencia para dicha muestra (724 euros).

Dicha ley sí podría limitar el crecimiento de las rentas en los casos de rotación de los contratos de alquiler, sujetos a limitaciones a partir de la entrada en vigor de dicha ley.

(iv) Riesgo de disponibilidad de activos inmobiliarios adecuados

No se puede garantizar que la Sociedad pueda identificar activos inmobiliarios adecuados a su estrategia de inversión, lo que podría retrasar o limitar el crecimiento futuro de la Sociedad.

(v) Nivel de endeudamiento y ejecución de hipotecas

La Compañía tiene fijado, como política financiera, un objetivo de un apalancamiento neto que no supere el 30% del valor bruto de los activos (GAV). A 25 de julio de 2024 dicha ratio era del 21%, a partir del valor de los activos realizada por una firma independiente de reconocido prestigio a cierre del ejercicio 2023.

Dichos niveles moderados de endeudamiento deberían permitir a la Sociedad hacer frente a sus compromisos con las entidades financieras a pesar de una inesperada reducción de los ingresos. Sin embargo, en el caso que se produjera una caída generalizada y significativa de los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria, éstos podrían no ser suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, lo cual afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados y la valoración de ADVERO. Asimismo, en caso de que la Compañía llegara a incumplir las obligaciones contractuales del préstamo hipotecario, la entidad financiera podría ejecutar las garantías.

A 15 de octubre de 2024, 15 de los 25 edificios residenciales en cartera conforman garantía hipotecaria sobre la deuda bancaria de la Sociedad.

(vi) Dilución accionarial por ejercicio de warrants

Tal y como se explica en el apartado 2.4.2 del DIIM, Adequita Capital Ltd (en adelante "Adequita" o "la sociedad promotora"), accionista impulsor de la constitución de ADVERO y parte del equipo gestor, es titular de dos millones de warrants que daban derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO a precio de ejercicio 5,00 euros cada una de ellas, con vencimiento el 17 de agosto de 2024.

La Junta de Accionistas de ADVERO de fecha 26 de junio de 2023, acordó por unanimidad la extensión del vencimiento de dichos warrants en tres años, hasta el 17 de agosto de 2027.

Dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles desde la notificación del derecho de ejercicio de los warrants por parte de sus titulares al órgano de administración, éste deberá adoptar el correspondiente acuerdo de emisión de las nuevas acciones y, en su caso, solicitar la incorporación a negociación en el BME Growth de dichas nuevas acciones.

Según lo establecido en el contrato de gestión entre ADVERO y Adequita, esta segunda se compromete a modular el ejercicio de los warrants de tal forma que éste nunca suponga más de un 20% del capital social de la Sociedad.

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.

Las actualizaciones del NAV por acción que publica la Compañía con carácter periódico incorporan en todo momento el efecto de la dilución producido por los warrants devengados hasta la fecha, de tal manera su ejercicio por parte del tenedor no produzca una dilución sobre el valor. En concreto, a los cálculos estándares del NAV por acción se incorpora: a) el efecto de la emisión de las nuevas acciones para atender la suscripción de los warrants, y b) el efecto de la caja que percibiría la Sociedad por la suscripción de los warrants devengados en el momento del cálculo, sin considerarse ningún tipo de revalorización o retorno sobre esta tesorería.

(vii) Riesgo de conflicto de interés entre la Gestora y accionistas de la SOCIMI

Adequita Capital es vocal del Consejo de Administración y accionista de ADVERO, con una participación directa tras la ampliación de capital ejecutada el 2 de agosto de 2024 del 0,71% y poseedora de los warrants identificados en el riesgo inmediatamente anterior, explicados en el apartado 2.4.2. del DIIM y en las subsiguientes memorias anuales auditadas. Adequita Capital, a su vez, es la sociedad promotora de ADVERO, y encargada de la gestión de la estrategia de crecimiento de la SOCIMI en virtud del contrato firmado entre las partes en fecha 2 de octubre de 2018.

Gloria Folch es la persona física representante de Adequita Capital en el Consejo de Administración de ADVERO y cuenta con una participación directa del 0,52% en la Sociedad.

Pueden existir circunstancias en que los administradores de la firma gestora (Adequita Capital) tengan directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la Sociedad.

En este sentido, el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración de cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. La Gestora, en situación de conflicto, deberá abstenerse de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Las principales características del contrato de gestión se exponen en el apartado 2.6.1.2. del DIIM.

(viii) Riesgo de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI) o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias

se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

Capital social de ADVERO antes del Aumento de Capital

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital que se recoge en el presente Documento de Ampliación asciende a 21.085.305 euros representado por 4.217.061 acciones, de la misma clase y serie, y valor nominal cada una de ellas de 5 euros. Todas ellas con los mismos derechos políticos y económicos.

Adicionalmente la Sociedad tiene emitidos dos millones de warrants, que dan derecho a suscribir dos millones de acciones de ADVERO a un precio de ejercicio de 5,00 euros por acción (ver apartado 2.4.2. del DIIM).

Importe de la emisión y acciones de nueva emisión

La Junta Universal de Accionistas de Advero acordó y ejecutó, en su sesión celebrada el 2 de agosto de 2024, entre otros puntos del orden del día, un aumento de capital social con cargo a aportaciones dinerarias y reconocimiento de derecho de suscripción preferente en la cifra de 7.864.315 euros de valor nominal, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.572.863 nuevas acciones (“las Nuevas Acciones”), numeradas correlativamente del número 4.217.062 a la número 5.789.924 ambas inclusive, de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y que estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, con una prima de emisión de 5,50 euros cada una de ellas, que conjuntamente asciende a 8.650.746,50 euros. Es decir, un importe efectivo total (valor nominal y prima de emisión) de 16.515.061,50 euros.

Las Nuevas Acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas, Las Nuevas Acciones son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación desde la fecha de su inscripción en el registro contable de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “Iberclear”), y -sus entidades participantes autorizadas (“Entidades Participantes”).

Dicho acuerdo quedó formalizado ante el notario de Barcelona, D. Ramón García-Torrent Carballo, en fecha 16 de octubre de 2024 con número 5.972 de su protocolo, y a la fecha de este DAR está en trámite de inscripción en el Registro Mercantil.

Concurriendo la totalidad de los Sres. Accionistas, éstos renunciaron en lo menester y expresamente a su derecho de suscripción preferente por la parte de la emisión que éstos no suscriben. En este sentido, la ampliación de capital del presente Documento de Ampliación, no tiene aparejados derechos de suscripción preferente por renuncia expresa de la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de Los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (en adelante, “Ley del Mercado de Valores”) y de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, que regula las ofertas públicas dirigidas a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, excluyendo inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Acciones Nuevas no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

Capital resultante tras la ampliación

El capital social de la Sociedad resultante tras la ampliación de capital asciende a 28.949.620 euros, compuesto por 5.789.924 acciones de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie.

Incorporación a negociación

El Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de la delegación expresa conferida por la Junta Universal de Accionistas celebrada el 2 de agosto de 2024, solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de las Nuevas Acciones estimando que, salvo imprevistos, las Nuevas Acciones serán incorporadas al mercado una vez realizada su inscripción como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

No aplica en la medida en que la totalidad de las accionistas de la Sociedad han renunciado al derecho de suscripción preferente.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Han acudido a la ampliación de capital los siguientes accionistas relevantes y/o administradores de la Sociedad:

Inversor	Nuevas acciones	% de la emisión
Hermanidad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	476.190	30,28%
Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a PF	476.190	30,28%
Ciganga, S.L.	123.810	7,87%
Jorge Vera Suñé	7.068	0,45%

Ha suscrito la ampliación, tomado una participación relevante en el capital social los siguientes nuevos inversores:

Inversor	Acciones	% de la emisión
Triple O D'Inversions, S.L.U. ¹	319.590	20,32%

¹ Vehículo inversor del grupo empresarial Reig Patrimonia

El resto de la ampliación de capital ha sido suscrita por inversores minoritarios.

Tras la ampliación de capital dineraria descrita en el presente DAR, las participaciones significativas en el capital social de ADVERO son las siguientes:

Base accionarial de ADVERO	Participación en Advero (%)
Hermanidad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	19,74%
Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija	19,13%
Ripargrau, S.L.	11,27%
Ciganga, S.L.	6,51%
Jorge Vera Suñé	6,04%
Triple O D'Inversions, S.L.U.	5,52%

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación.

Las Nuevas Acciones procedentes de la ampliación de capital son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las Nuevas Acciones están denominadas en euros. Asimismo, todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital, son ordinarias y nominativas, y atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación tras el otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital, a partir de la fecha de su inscripción en los correspondientes registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones emitidas en virtud de las ampliaciones de capital es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Las Nuevas Acciones pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a condiciones estatutarias de ningún tipo de acuerdo social entre accionistas o entre la Sociedad y sus accionistas que limite la transmisión de las acciones o que afecte al derecho de voto.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS - Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la entidad emisora o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores.

En fecha 2 de agosto de 2024, la Sociedad hizo pública una Oferta Pública de Adquisición por el 100% del capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("VBARE").

El importe total de la oferta ascendía a 30 millones de euros, correspondientes a 8,31 euros por acción, con una prima sobre la cotización de VBARE a dicha fecha del 45% y del 37% sobre la cotización media de los últimos doce meses.

La operación se articulaba mediante un pago mixto: 6,56 € por acción en efectivo y 1,75 € por acción en acciones de ADVERO.

ADVERO estableció como condición conseguir al menos una aceptación del 51% del accionariado de VBARE, si bien se reservó la posibilidad de renunciar a dicha condición en función del nivel de aceptación de la oferta.

En fecha 5 de agosto de 2024, VBARE informó al mercado que su consejo de administración había recibido confirmación del 54,95% de sus accionistas actuales de que rechazaban la oferta propuesta.

El plazo de vencimiento de la oferta expiró el 8 de octubre de 2024. No habiéndose obtenido un porcentaje de aceptación superior al 51% del capital social de VBARE, como era condición para la validez de la Oferta, el consejo de administración de ADVERO acordó en sesión celebrada el día 14 de octubre no mejorar las condiciones de la Oferta y dejarla sin efecto.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

El Emisor designó en fecha 1 de julio de 2019 a Solventis, S.V., S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo así con el requisito fijado en la Circular 1/2020. En dicha Circular se establece la obligación de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al BME Growth, y al mantenimiento de la misma, mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Solventis, S.V., S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020 del Mercado.

Solventis, S.V., S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth) como Asesor Registrado el 8 de junio de 2008, de acuerdo con lo establecido en la Circular 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del BME Growth.

Solventis, S.V., S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Lecuona, el 5 de agosto de 2004 con número 1840 de su protocolo, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.673, Folio 85, Hoja M 657.519, inscripción 1ª, con N.I.F. nº A63.593.552 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 60, 4ª Planta derecha, 28046.

Solventis, S.V., S.A. actúa en todo momento en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta, así como la normativa de aplicación al BME Growth, y manifiesta que cumple con los procedimientos y mecanismos que apliquen para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar su independencia en cuanto asesor registrado respecto de las empresas a las que asesore como así se ha ratificado por la CNMV.

ADVERO y Solventis, S.V., S.A. declaran que entre ellos sólo existe la relación de Emisor y Asesor Registrado descrito en el presente apartado y además las de Emisor y Proveedor de Liquidez.

5.2 En el caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.

La fijación del valor de ADVERO se fundamenta de manera sustancial en el valor de los activos inmobiliarios en cartera. Desde la incorporación a negociación de sus acciones en el BME Growth, la Sociedad encomienda a Savills Aguirre Newman, S.A.U., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 81 de Madrid, la valoración independiente de su cartera inmobiliaria, cuya revisión más actualizada se realizó con fecha 31 de diciembre de 2023. La valoración de la cartera a 31 de diciembre de 2023 arrojó un valor bruto total de 60,2 millones de euros.

En febrero de 2024 la Sociedad adquirió un nuevo inmueble de viviendas, cuya valoración se encomendó asimismo a Savills Aguirre Newman, S.A.U.

A fecha de este documento, componen la cartera inmobiliaria de ADVERO un total de 402 viviendas en 25 edificios, con un valor de 62,1 millones de euros.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

Además de Solventis, S.V., S.A. como Asesor Registrado, las siguientes firmas han prestado servicios de asesoramiento a ADVERO en relación con la nueva emisión o con información suministrada a tal fin:

- Banco Sabadell, S.A., como entidad agente

- Bufete Barrilero, S.L., como asesor legal
- Ernst & Young, S.L realizó la auditoría de los estados financieros anuales del ejercicio 2023 y revisión limitada de los estados financieros del primer semestre de 2024.

ANEXO I

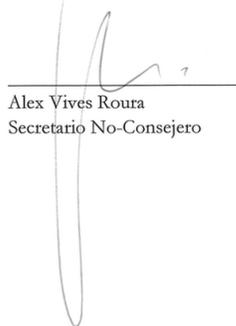
Certificado de la Junta Universal de Accionistas de 2 de agosto de 2024 en relación con la propuesta de aumento de capital

D.ALEX VIVES ROURA, secretario no consejero de la mercantil **ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.** con domicilio social en Barcelona, C/ Iradier 21, 08017, y provisto de C.I.F. número A-67077628.

CERTIFICO

Que la escritura de fecha 16 de octubre de 2024 otorgada ante el Notario de Barcelona D. Ramón García-Torrent Garballo, bajo el número 5.972 de su protocolo, se elevaron a público los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A de fecha 2 de agosto de 2024 referentes a la ampliación de capital social por aportación dineraria en la cantidad de 7.864.315 €, mediante la emisión de 1.572.863 nuevas acciones, numeradas correlativamente de la 4.217.062 a la 5.789.924, ambas inclusive, de 5 € de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 5,50 € por acción, es decir, una prima de emisión total de 8.650.746,50.- €, siendo en consecuencia el capital desembolsado íntegramente en la cantidad de 16.515.061,50.-€ (nominal más prima) y la modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la misma.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE Y SURTA LOS EFECTOS OPORTUNOS, expido la presente certificación en Barcelona, a 30 de octubre de 2024.



Alex Vives Roura
Secretario No-Consejero

ANEXO II

Informe de auditoría correspondiente a los estados financieros anuales del ejercicio 2023 y revisión limitada del primer semestre de 2024.

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)

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L., email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 9/04/24

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

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

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

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

3.7.1.4. Activos financieros a coste

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

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

3.7.1.4.1. Valoración inicial

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

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

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

3.7.1.4.2. Valoración posterior

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

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

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

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

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

3.7.1.4.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

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

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

3.8 Derivados financieros y coberturas contables

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

3.9 Existencias

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, durante los ejercicios 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			
	-1,00%	-0,50%	0,50%	1,00%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	11.211.083	5.126.175	(4.377.982)	(13.718.228)

Hipótesis	Rentas			
	-10,00%	-5,00%	5,00%	10,00%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(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.

Firmado por ***4295** GLORIA FOLCH RAMOS (R: ****7259*) el día 26/03/2024 con un certificado emitido por ADEQUITA CAPITAL LIMITED

51914840E JULIAN MORENO (R: V28306678) Firmado digitalmente por 51914840E JULIAN MORENO (R: V28306678) Fecha: 2024.03.26 11:09:09 +01'00'
MORENO SANCHEZ, JULIAN con NIF 05191484E
Vocal en calidad de representante de Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS

Firmado por ***3635** CARLOS PEREZ-BAZ (R: ****2414*) el día 26/03/2024 con un certificado emitido por AC Representación

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 Sune
Jordi
Firmado digitalmente por Vera Sune
DN: cn=Vera Sune Jordi, c=DE, o=Siemens, email=jordi.vera@siemens.com
Date: 2024.03.26 15:39:06 +01'00'

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

46132537B JORDI ADSARA GRAU (R: B58876319) Firmado digitalmente por 46132537B JORDI ADSARA GRAU (R: B58876319) Fecha: 2024.03.26 21:05:16 +01'00'

ADSARA GRAU, JORDI con NIF 46132537B
Vocal en calidad de representante de PARWING, S.L.

46119460K MARIA GEMA MESTRE (R: B58510710) Firmado digitalmente por 46119460K MARIA GEMA MESTRE (R: B58510710) Fecha: 2024.03.26 09:40:16 +01'00'

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

43496817E ALEJANDRO GARCIA REIG (R: B66115437) Firmado digitalmente por 43496817E ALEJANDRO GARCIA REIG (R: B66115437) Fecha: 2024.03.26 09:07:37 +01'00'

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

46137143V GABRIEL ROIG (R: B63244776) Firmado digitalmente por 46137143V GABRIEL ROIG (R: B63244776) Fecha: 2024.03.26 10:40:13 +01'00'

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

33903471E ALEXANDRE GRAU (R: A08026072) Firmado digitalmente por 33903471E ALEXANDRE GRAU (R: A08026072) Fecha: 2024.03.26 10:15:47 +01'00'

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

MAXIM SOLOSHCHANSKIY (R: Y8152978K) Firmado digitalmente por MAXIM SOLOSHCHANSKIY
Date: 2024.03.26 13:04:34 -05'00'

SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y8152978K
en calidad de Vocal

33880176A PABLO CORBERA (R: B55602544) Firmado digitalmente por 33880176A PABLO CORBERA (R: B55602544) Fecha: 2024.03.26 17:33:05 +01'00'

Informe de Revisión Limitada

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses terminado
el 30 de junio de 2024



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y la memoria intermedia, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, 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 intermedia adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/24/21072 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

Fernando González Cuervo

28 de octubre de 2024

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO
DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de junio de 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2024 (*)	31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		44.625.565	43.149.540
I. Inmovilizado intangible	5	42.284	42.443
II. Inmovilizado material	6	18.847	202.419
III. Inversiones inmobiliarias	7	44.560.683	42.897.615
1. Terrenos		19.595.093	18.763.596
2. Construcciones		24.965.590	24.134.019
IV. Inversiones en empresas grupo y asoc.	9	3.000	6.313
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	750	750
B) ACTIVO CORRIENTE		820.780	953.252
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	98.517	152.997
1. Clientes ventas y prestación de servicios		65.477	63.248
2. Deudores varios		31.906	88.595
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.134	1.154
II. Inversiones financieras a corto plazo	9	236.226	219.492
III. Periodificaciones a corto plazo		84.582	16.752
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	401.456	564.008
TOTAL ACTIVO (A+B)		45.446.345	44.102.792

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de junio de 2024
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2024(*)	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETO			
		30.889.011	30.974.899
A-1) Fondos propios		30.889.011	30.974.899
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		(1.051.637)	(1.072.024)
1. Reserva legal	10,3	50.878	30.491
2. Otras reservas	10,6	(1.102.515)	(1.102.515)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10,5	(229.835)	(233.598)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(209.312)	(209.481)
VI. Otras aportaciones de socios	10.6.3	29.443	29.443
VII. Resultado del período	10.6.5	93.658	203.865
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	10.6.2	25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE			
		13.101.303	11.592.038
I. Deudas a largo plazo	11	13.101.303	11.592.038
1. Deudas con entidades de crédito		13.030.068	11.477.218
2. Otras deudas a largo plazo		71.235	114.820
C) PASIVO CORRIENTE			
		1.456.030	1.535.855
I. Deudas a corto plazo		1.118.309	1.256.028
1. Deudas con entidades de crédito	11	504.275	854.574
2. Otras deudas a corto plazo	11	614.034	401.454
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		337.721	279.827
1. Otros acreedores	11	280.190	245.007
2. Personal		5.334	61
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas		50.562	34.759
4. Anticipos de clientes		1.635	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		45.446.345	44.102.792

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el
30 de junio de 2024
(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	Notas	1 de enero de 2024 a 30 de junio de 2024(*)	1 de enero de 2023 a 30 de junio de 2023(*)
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	1.583.046	1.211.934
Gastos de personal	14.2	(163.561)	(116.953)
Otros gastos de explotación	14.3	(797.621)	(711.612)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5, 6, 7	(293.089)	(225.835)
Otros resultados		4.237	17.515
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		333.012	175.049
Ingresos financieros	15	1.936	8.243
Gastos financieros	15	(241.290)	(128.098)
RESULTADO FINANCIERO		(239.354)	(119.855)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		93.658	55.194
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		93.658	55.194

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024

CONCEPTO	Nota	1 de enero de 2024 a 30 de junio de 2024 (*)	1 de enero de 2023 a 30 de junio de 2023 (*)
A) Resultado del período	10	93.659	55.194
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)		93.659	55.194

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024

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 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
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	21.085.305	11.146.389	30.491	(1.102.515)	(233.598)	(209.481)	29.443	203.865	25.000	30.974.899
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	93.658	-	93.658
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(183.478)	3.763	-	-	-	-	(179.715)
(-) Distribución de dividendos (Nota 10.6.5)	-	-	-	(183.478)	-	-	-	-	-	(183.478)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	3.763	-	-	-	-	3.763
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	20.387	183.478	-	169	-	(203.865)	-	169
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	20.387	183.478	-	-	-	(203.865)	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	169	-	-	-	169
C) SALDO FINAL AL 30/06/2024 (*)	21.085.305	11.146.389	50.878	(1.102.515)	(229.835)	(209.312)	29.443	93.659	25.000	30.889.011

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023

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 AL 31/12/2022	21.085.305	11.146.389	15.443	(915.883)	(154.557)	(209.481)	29.443	150.477	25.000	31.172.136
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	-	-	-	-	-	-	-	55.194	-	55.195
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(135.429)	871	-	-	-	-	(134.558)
(-) Distribución de dividendos (Nota 10.6.5)	-	-	-	(135.429)	-	-	-	-	-	(135.429)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	871	-	-	-	-	871
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	15.048	82.638	-	-	-	(150.477)	-	(52.791)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	15.048	135.429	-	-	-	(150.477)	-	-
Otras variaciones	-	-	-	(52.791)	-	-	-	-	-	(52.791)
C) SALDO FINAL AL 30/06/2023 (*)	21.085.305	11.146.389	30.491	(968.674)	(153.686)	(209.481)	29.443	55.194	25.000	31.039.982

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresado en euros)

	Notas	01/01/2024 a 30/06/2024 (*)	01/01/2023 a 30/06/2023 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		93.659	55.194
2 Ajustes del resultado		571.644	361.237
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	293.089	225.835
c) Variación de provisiones (+/-)		39.201	15.547
g) Ingresos financieros (-)	15	(1.936)	(8.243)
h) Gastos financieros (+)	15	241.290	128.098
3 Cambios en el capital corriente		(194.866)	231.998
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	15.279	95.912
c) Otros activos corrientes (+/-)		(84.561)	(25.901)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		57.894	(52.017)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(183.478)	214.004
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(239.354)	(119.855)
a) Pago de intereses (-)	15	(241.290)	(128.098)
c) Cobro de intereses (+)		1.936	8.243
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		231.083	528.575
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6 Pagos de inversiones (-)		(1.769.114)	(3.814.138)
b) Inmovilizado intangible	5	(3.852)	(12.926)
c) Inmovilizado material	6	-	(133.665)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(1.768.575)	(3.666.796)
f) Otros activos financieros		3.313	(751)
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(1.769.114)	(3.814.138)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	3.932	(51.920)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	169	(52.791)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		3.763	871
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.371.546	2.560.803
Deudas con entidades de crédito (+)	11	1.415.131	2.560.803
Otras deudas (-)		(43.585)	
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		1.375.478	2.508.883
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		(162.552)	(776.680)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		564.008	2.463.648
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		401.456	1.686.968

Las notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

(*) Cifras no auditadas

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

ÍNDICE

- 01 – CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, ACTIVIDAD Y GRUPO DE PERTENENCIA**
- 02 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**
- 03 – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
- 04 – INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA**
- 05 – INMOVILIZADO INTANGIBLE**
- 06 – INMOVILIZADO MATERIAL**
- 07 – INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 08 – ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**
- 09 – ACTIVOS FINANCIEROS**
- 10 – FONDOS PROPIOS**
- 11 – PASIVOS FINANCIEROS**
- 12 – SITUACIÓN FISCAL**
- 13 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012**
- 14 – INGRESOS Y GASTOS**
- 15 – RESULTADO FINANCIERO**
- 16 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 17 – RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**
- 18 – OTRAS INFORMACIONES**
- 19 – INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

1.- CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, ACTIVIDAD Y GRUPO DE PERTENENCIA

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 se encuentra en 08017-Barcelona, C 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.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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

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

La Sociedad inició su cotización en bolsa en el BME Growth el 8 de noviembre de 2019.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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 a 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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 LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

2.1 **Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Los estados financieros intermedios han sido formulados 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

- 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).

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

Los estados financieros intermedios del período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad los cuales se mantienen de acuerdo con la legislación mercantil vigente al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del período, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

En la formulación de los presentes los estados financieros intermedios se han seguido, sin excepción, todas las normas y criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad.

Los estados financieros están expresados, salvo indicación expresa en contra, en euros.

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

2.3 Principios contables aplicados

El balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, se han preparado siguiendo los principios contables de empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa; de acuerdo con la normativa mercantil vigente. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estados financieros intermedios de la Sociedad, los miembros del Órgano de Administración han realizado estimaciones que están basadas 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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

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

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

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 al Impuesto sobre Sociedades del 0%. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% 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 intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, 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 periodos mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del período anterior para facilitar la comparación con las cifras del período actual.

La mención "período actual" de esta memoria intermedia hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (1 de enero a 30 de junio) y la mención "período anterior" hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 (1 de enero a 30 de junio). La cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, del período actual recoge las partidas de los 6 primeros meses del año 2024 mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas de los 6 primeros meses del año 2023, por lo que ambos períodos son comparables. El balance intermedio del período actual recoge las partidas hasta el 30 de junio de 2024, mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas hasta el 31 de diciembre de 2023, por lo que ambos períodos son comparables.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el período actual no se han realizado ajustes por cambios en criterios contables. En el período anterior no se produjeron cambios en criterios contables.

2.9 Empresa en funcionamiento

Por la propia operativa del negocio de la Sociedad, en el cual se cobran las rentas de alquiler por anticipado y se paga a los proveedores a 30 días, la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo, que a 30 de junio de 2024 es de 635 miles de euros (fondo de maniobra negativo por importe de 582 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), por lo que dicho fondo de maniobra negativo no se considera un indicador que genere dudas sobre la continuidad de la Sociedad. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, ya que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes.

3.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

Categoría de inmovilizado	Vida útil estimada (Años)
Construcciones	50
Mejoras en las construcciones	10 - 25
Instalaciones de Energía Eléctrica	30

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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 los seis primeros meses del ejercicio 2024 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 los estados financieros intermedios;
- 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, y
- 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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:

- a.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).
- a.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
- a.3. Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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.

3.7.1.1.2. 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.

3.7.1.1.3. 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:

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

- 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 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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

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

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

3.7.1.3.1. Valoración inicial

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

3.7.1.3.2. Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

3.7.1.3.3. Deterioro del valor

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

- 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

3.7.1.4.2. Valoración posterior

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

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

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

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

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

3.7.1.4.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias

3.8 Derivados financieros y coberturas contables

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

3.9 Existencias

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

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

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

3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo

Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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

3.18 Gastos de personal

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

3.19 Provisiones y contingencias

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

3.20 Combinaciones de negocios

No aplicable a la Sociedad.

3.21 Negocios conjuntos

No aplicable a la Sociedad.

3.22 Ingresos y gastos

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

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

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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 concepto de alquiler

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

3.22.1 Valoración

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

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

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

3.23 Arrendamientos financieros y operativos

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

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

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

3.24 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

Los estados financieros intermedios de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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 significativas.

3.24 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.

3.25 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

1. Riesgos vinculados al entorno de la Sociedad

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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. Dicho esto, la Sociedad tiene marcado el límite del valor del alquiler sobre la renta disponible de las unidades familiares en el 35% 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 propias, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, son consideradas en la valoración.

Riesgo de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes. La Sociedad tiene suscritos diversos seguros que cubren posibles incendios, fenómenos atmosféricos, daños eléctricos y por agua, atascos y roturas que se pudiesen producir en los distintos inmuebles y de responsabilidad civil. Si la Sociedad fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por seguro, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad. La Compañía tenía contraída a 30 de junio de 2024 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 13,86 millones de euros (Nota 11.2). El 54% de la deuda está financiada a tipo fijo medio del 1,92% con un vencimiento medio en el año 2036. A 30 de junio de 2024, la deuda a tipo variable ha tenido un coste medio del 5,21%. 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 afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos vinculados a la evolución de la cotización. Como sociedad cotizada, las acciones de ADVERO no están únicamente sujetas a la evolución de los resultados de la compañía, sino también a circunstancias macroeconómicas que puedan influir en la volatilidad de los mercados u eventuales

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

operaciones de venta de accionistas relevantes que pudieran tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE**5.1 Movimientos del período**

El movimiento comparativo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y del ejercicio 2023 es el siguiente:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Inmovilizado Intangible en Curso		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2023	1.754	(1.754)	50.429	-	52.183	(1.754)	50.429
Adiciones / dotaciones	-	-	(7.986)	-	(7.986)	-	(7.986)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.754	(1.754)	42.443	-	44.197	(1.754)	42.443
Adiciones / dotaciones	46.295	(4.010)	(42.443)	-	3.852	(4.010)	(158)
Saldo a 30 de junio de 2024	48.049	(5.764)	-	-	48.049	(5.764)	42.284

5.2 Información diversa

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

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2024 y el ejercicio 2023 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2024 la Sociedad ha terminado la implementación del sistema contable y ha traspasado el coste de Inmovilizado Intangible en Curso a Aplicaciones informáticas y ha establecido una vida útil de 3 años.

A 30 de junio de 2024 había bienes totalmente amortizados por importe de 1.754 euros (1.754 euros a 31 de diciembre de 2023).

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 y el ejercicio 2023 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizados intangibles.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL**6.1 Movimientos del período**

Análisis del movimiento comparativo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y del ejercicio 2023 de cada partida del balance intermedio incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

30.06.2024		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	208.763	208.763
Entradas / (Salidas)	22.556	22.556
Traspaso a Inversiones Inmobiliarias	(203.881)	(203.881)
Saldo final	27.438	27.438
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(6.344)	(6.344)
Dotación a la amortización	(2.247)	(2.247)
Traspaso a Inversiones Inmobiliarias	-	-
Saldo final	(8.591)	(8.591)
VALOR NETO INICIAL	202.419	202.419
VALOR NETO FINAL	18.847	18.847

31.12.2023		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
VALOR BRUTO		
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 INICIAL	81.484	81.484
VALOR NETO FINAL	202.419	202.419

El traspaso a inversiones inmobiliarias realizado en los seis primeros meses del ejercicio 2024 hace referencia al proyecto de la instalación de placas fotovoltaicas en 4 edificios que se ha finalizado y se ha puesto en producción.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

6.2 Correcciones valorativas por deterioro

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

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

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

6.4 Bienes totalmente amortizados y en uso

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados y en uso al 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

6.5 Diversos

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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, éstos se encuentran totalmente aseguradas.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 y el ejercicio 2023 no se han capitalizado gastos financieros.

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 y el ejercicio 2023 no se han producido enajenaciones del inmovilizado material.

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)****7.1 Movimientos del periodo**

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

30/06/2024				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial	18.763.596	25.353.623	28.026	44.145.245
Entradas	831.497	802.164	112.358	1.746.019
Trasposos	-	313.977	(110.096)	203.881
Saldo final	19.595.093	26.469.764	30.287	46.095.144
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(1.247.630)	-	(1.247.630)
Dotación del ejercicio	-	(286.831)	-	(286.831)
Trasposos	-	-	-	-
Saldo final	-	(1.534.461)	-	(1.534.461)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	18.763.596	24.105.993	28.026	42.897.614
VALOR NETO CONTABLE FINAL	19.595.093	24.935.302	30.287	44.560.683

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

Con fecha 26 de enero marzo de 2024 la Sociedad ha adquirido un activo en sito en la calle Puerto de Tarancón 32 de Madrid.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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

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

7.2 Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

Euros	1 de enero de 2024 a 30 de junio de 2024	1 de enero de 2023 a 30 de junio de 2023
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.1)	1.583.046	1.211.934
Otros resultados (Nota 15)	4.237	17.515
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(397.535)	(292.986)

7.3 Otras informaciones

Servicios contratados

A 30 de junio de 2024 la Sociedad tiene externalizado el mantenimiento y comercialización de una parte de su cartera de activos. Dependiendo de su ubicación geográfica, dichas funciones están externalizadas o las llevan a cabo empleados de la Sociedad.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**Inmuebles en garantía

A 30 de junio de 2024 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitios en:

Inmueble	Ciudad
Verge del Pilar	Rubí
Santa Fe	Rubí
Wilson	Terrassa
Verge del Colom	Sabadell
Canonge Rodó	Terrassa
Plátano	Madrid
Teresa Maroto	Madrid
Puerto Tarancón	Madrid
Fátima	Málaga
Ventura Rodríguez	Málaga
Mercadal	Martorell
Gomis	Martorell
Juan Herrera	Málaga
Alhaken	Córdoba
Fernando de Cordoba	Córdoba

El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 26.857.439 euros y el importe de la deuda al cierre de este periodo es de 13.895.549 euros (Nota 11 y Nota 13.5). El valor de mercado de estos inmuebles a cierre del ejercicio 2023 asciende a 38.604.485 euros.

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 ascendía a 26.023.134 euros a 31 de diciembre de 2023 y el importe de la deuda al cierre del ejercicio 2023 era de 12.331.792 euros.

Información diversa

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

Al 30 de junio de 2024 y al 30 de junio de 2023 la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

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

No existen bienes en arrendamiento financiero.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

La Sociedad realizó valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2023, excepto en el caso de los edificios adquiridos durante los seis primeros meses de 2024. Por lo tanto, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a dicha fecha está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados a la Sociedad. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 30 de junio de 2024 asciende a 62.652.195 euros, correspondiente a 25 inmuebles (60.173.824 euros, correspondiente a 24 inmuebles a cierre del ejercicio 2023).

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 a cierre de ejercicio 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 re-alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento de descuento (TIR). Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificadora y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración.

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

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

Asumiendo constantes el resto de las variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 74.224.483 euros a 30 de junio de 2024, lo que supondría un incremento de valor de 11.572.288 euros en el valor de mercado de los activos y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 8.439.998 euros. El efecto de la variación de +/- 50 puntos básicos en la tasa de descuento tendría un impacto en el valor

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

de la cartera de explotación de un decremento de 4.525.987 euros y un incremento de 5.294.412 euros respectivamente.

El efecto de la variación de -1000 puntos básicos en las rentas anuales utilizada para el cálculo de la valoración de los activos en explotación haría alcanzar un valor de 56.232.593 euros al 30 de junio de 2024, lo que supondría un decremento de valor de 6.419.601 euros en el valor de mercado de los activos y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 6.265.219 euros. 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 3.132.610 euros y un incremento de 3.132.610 euros respectivamente.

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

Hipótesis	Tasa de descuento			
	-1,00%	-0,50%	0,50%	1,00%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	11.572.288	5.294.412	(4.525.987)	(8.439.998)

Hipótesis	Rentas Anuales			
	-10%	-5%	5%	10%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(6.419.601)	(3.132.610)	3.132.610	6.265.219

Considerando los distintos escenarios que arrojan las variaciones en las hipótesis clave descritas anteriormente, en ninguno de los casos estos tendrían un efecto en los estados financieros, dado que los valores razonables estarían por encima del valor neto contable.

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 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables.

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**8.1 Arrendamientos financieros**

No aplicable a la Sociedad.

8.2 Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario

No aplicable a la Sociedad.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)****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)	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	3.000	6.313
Fianzas entregables y pagos anticipados	750	750
	3.750	7.063
Activos financieros a corto plazo		
Fianzas entregables y pagos anticipados	236.226	219.492
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	401.456	564.008
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	97.383	151.843
	735.065	935.343

(*) Excluidos saldos con Administraciones Públicas

9.2 Clasificación de los activos financieros

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

a) Activos financieros no corrientes

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

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

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Fianzas depositadas	750	750
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes	3.000	6.313
TOTAL	3.750	7.063

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

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

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:

30 de junio de 2024		
	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	735.065	735.065

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

b.1) El detalle del epígrafe de “Deudores comerciales y Anticipos de acreedores” es el siguiente:

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Clientes ventas y prestación de servicios	65.477	63.248
Deudores	31.906	85.995
TOTAL	97.383	148.843

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

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

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Tesorería	401.456	564.008

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el período y ejercicio un tipo de interés de mercado. Como consecuencia de la firma del contrato de préstamo, la Sociedad tiene dotada una cuenta de reserva de servicio de deuda por importe de 52.590 euros a 30 de junio de 2024 euros (105.000 euros a 31 de diciembre de 2023) equivalentes a los seis meses siguientes de servicio de deuda.

9.4 Activos financieros a coste

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

Los principales datos de las sociedades participadas se muestran a continuación

Denominación / Domicilio	% Participación		Euros	
	Directa	Capital	Valor en Libros	
Prenitia Investments, S.L. (*) C/Maldonado, 4 -BJ D, 28006 Madrid.	100%	3.000	3.000	

(*) Los datos relativos a estas sociedades se han obtenido de sus Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2024.

Ninguna de las sociedades filiales cotiza en bolsa.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

10.- FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 no se ha producido ninguna ampliación de capital social de la Sociedad.

A 30 de junio de 2024 el capital social asciende a 21.085.305 euros (21.085.305 euros a 31 de diciembre de 2023) y está representado por 4.217.061 acciones de 5,00 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 30 de junio de 2024 y a 30 junio de 2023, eran las siguientes:

Nombre o denominación social del accionista:	30 de junio de 2024		30 de junio de 2023	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Hermanidad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	666.669	15.8%	666.669	15.8%
Mutualidad General de la Abogacía	631.580	15.0%	631.580	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	39,7%

* Adicionalmente, Adequita Capital Ltd posee *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 efectuadas en fecha 29 de junio de 2024 y la del 30 de junio de 2023

	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

A 30 de junio de 2024 dicha reserva legal asciende a 50.878 euros (30.491 euros al 31 de diciembre 2023). El movimiento se debe a la distribución del resultado del ejercicio 2023.

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

A 30 de junio de 2024 no hay capital autorizado por la Junta pendiente de poner en circulación por el órgano de administración a excepción de la emisión de acciones vinculada al ejercicio de los *warrants* según se explica en el apartado 10.6.2.

10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

A 30 de junio de 2024, la Sociedad cuenta con una autocartera compuesta por 23.985 acciones propias (0,57% del capital social) de valor unitario 9,58 euros e importe total de 229.835 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 3.763 euros.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad contaba con una autocartera compuesta por 24.085 acciones propias (0,57% del capital social) de valor unitario 9,70 euros e importe total de 233.598 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 871 euros.

10.6 Otros aspectos

10.6.1 Gastos ampliación de capital

De acuerdo con la normativa contable, los gastos de ampliación de capital de la Sociedad se cargan contra Reservas.

10.6.2 Opciones sobre acciones Warrants Advero 2017

La Sociedad realizó con fecha 17 de agosto de 2017 una emisión de *warrants*, que fue íntegramente suscrita por el accionista único en dicho momento, Adequita Capital Ltd. Dicha emisión, denominada "*Warrants Advero 2017*", consiste en dos millones de *warrants* que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de la Sociedad, a emitir por la misma, de valor nominal 5,00 euros (cinco euros) cada una de ellas, con vencimiento el 17 de agosto de 2024, que serán suscritas y desembolsadas por Adequita Capital Ltd. (o por el tenedor que las posea en su caso) en el momento de ejercicio de los *warrants*.

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

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

En fecha 23 de noviembre de 2017 Adequita Capital Ltd se comprometió a modular el ejercicio de los *warrants* dado el carácter incipiente de la actividad de Advero en aquel momento. En este sentido, Adequita Capital Ltd se comprometió a que el ejercicio de los *warrants* nunca supusiera más de un 20% del capital desembolsado por otros accionistas en forma distinta al ejercicio de 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 Compañía el 8 de febrero de 2018, ante la incorporación a negociación de las acciones al MAB de ADVERO, el Consejo debería aprobar un contrato de gestión entre la Sociedad y Adequita Capital, el cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019. En este acuerdo se incluye el compromiso por parte de Adequita Capital Ltd de limitar el

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

ejercicio del *warrant* al 20% del capital social durante la vigencia del contrato de gestión. Es decir, hasta que Advero alcance un patrimonio neto de como mínimo 50 millones de euros, Adequita Capital Ltd se comprometió a no ejercitar el 100% de los *warrants*. 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.

Con fecha 26 de junio de 2023, la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó la extensión de la fecha de vencimiento de los *warrants* por tres ejercicios adicionales, hasta el 17 de agosto de 2027.

10.6.3 Otras aportaciones de socios

A 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, la Sociedad no ha registrado Otras Aportaciones de Socios.

10.6.4 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

10.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2023

Con fecha 19 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio 2023:

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

	Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	203.865
Reserva legal	20.386
Dividendos	183.478
Total distribuido	203.865

A 30 de junio de 2024 el dividendo se encontraba pendiente de pago (Nota 11.2 “otras deudas financieras”).

11.- PASIVOS FINANCIEROS**11.1 Análisis por categoría de los pasivos financieros**

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

(Euros)	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	13.030.068	11.477.218
Otras deudas a largo plazo	71.235	114.820
	13.101.303	11.592.038
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	504.275	854.573
Otras deudas	614.034	401.454
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	280.190	245.007
	1.398.499	1.501.034

El saldo de “Deudas con entidades de crédito” hace referencia exclusivamente a vencimientos a largo plazo de las hipotecas concedidas a la Sociedad por distintas entidades bancarias. Los gastos de constitución de las hipotecas 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:

o de vencimiento	30/06/2024	31/12/2023
Vencimientos en 12 meses	916.263	826.043
Vencimientos en 24 meses	947.027	838.157
Vencimientos en 36 meses	967.967	856.038
Vencimientos en 48 meses	990.118	874.529
Vencimientos en 60 meses	1.013.645	893.651
Vencimientos en 72 meses y siguientes	8.568.204	8.361.878
Total deuda	13.403.224	12.650.296

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

La composición del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”, excluyendo saldos con administraciones públicas, es la siguiente:

(Euros)	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros acreedores	280.190	245.007
	280.190	245.007

11.2 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes

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

Período actual:

30 de Junio de 2024	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito.	916.263	947.027	967.967	990.118	1.013.645	8.568.204	13.403.224
Otras deudas financieras	614.034	71.234,94	-	-	-	-	685.269
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	285.524	-	-	-	-	-	285.524

Ejercicio anterior:

31 de diciembre de 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.	826.043	838.157	856.038	874.529	893.651	8.361.878	12.650.297
Otras deudas financieras	516.274	-	-	-	-	-	516.274
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	245.068	-	-	-	-	-	171.374

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2024 comprende los siguientes préstamos:

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

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

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

La amortización del préstamo tenía una carencia de 9 meses desde su formalización. El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.231.696 euros, de los cuales, un importe de 1.156.557 euros tiene vencimiento a largo plazo y 75.139 euros a corto plazo. Los intereses

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2024 ascienden a 228.764 euros (0 euros a 30 de junio de 2023).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2,10%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 se han pagado intereses por importe de 13.666 euros (15.210 euros a 30 de junio de 2023).

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

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2023 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.730.461 euros, de los cuales, un importe de 1.667.735 euros tiene vencimiento a largo plazo y 2.726 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2024 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2023).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,90%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 se han pagado intereses por importe de 17.079 euros (18.247 euros a 30 de junio de 2023).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.337.346 euros, de los cuales, un importe de 1.297.599 euros tiene vencimiento a largo plazo y 39.746 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2024 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,60%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 se han pagado intereses por importe de 10.989 euros (11.614 euros a 30 de junio de 2023).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 3.253.206 euros, de los cuales, un importe de 3.097.500 euros tiene vencimiento a largo plazo y 155.706 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2024 ascienden a 15.706 euros (15.925 euros a 30 de junio de 2023).

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

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 terminado el 30 de junio de 2024 se han pagado intereses por importe de 31.413 euros (32.944 euros a 30 de junio de 2023).

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

5.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera **Abanca** 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 30 de junio de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.868.148 euros, de los cuales, un importe de 2.785.153 euros tiene vencimiento a largo plazo y 82.995 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2024 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2023)

El tipo de interés nominal del préstamo aplicable para el primer año, hasta el 31 de enero de 2024, era a tipo fijo del 3,25%. A partir del 1 de febrero de 2024, el tipo de interés nominal anual aplicable se determina sumando un margen de 1.50 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año, siendo en este periodo un 5.67%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 se han devengado y pagado intereses por importe de 68.330 euros. (37.698 euros a 30 de junio de 2023)

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 12 de enero 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 30 de junio de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.946.561 euros, de los cuales, un importe de 1.900.242 euros tiene vencimiento a largo plazo y 46.320 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2024 ascienden a 0 euros.

El tipo de interés nominal aplicable hasta el 27 de febrero de 2024 era tipo fijo del 5,23%. Pasado este período inicial, el tipo de interés es revisado trimestralmente, y se determina sumando un margen de 1,25 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año. El tipo de interés nominal aplicado hasta el 27 de mayo fue de 3,732% y posteriormente del 3,729%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 se han pagado intereses por importe de 51.675 euros (9.071 euros a 31 de diciembre de 2023).

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

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2024 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.578.212 euros, de los cuales, un importe de 1.539.294 euros tiene vencimiento a largo plazo y 38.918 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2024 ascienden a 0 euros.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

El tipo de interés nominal aplicable hasta el 26 de abril de 2024 era tipo fijo del 5,284%. Pasado este período inicial, el tipo de interés es revisado trimestralmente, y se determina sumando un margen de 1,25 puntos porcentuales al tipo de referencia, el Euribor a un año. El tipo de interés nominal aplicado hasta el 30 de junio fue de 3,732%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 se han pagado intereses por importe de 35.614 euros.

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

Otras deudas financieras

El epígrafe "Otras deudas financieras", que asciende a 30 de junio de 2024 a 685.269 euros (516.274 euros a 31 de diciembre de 2023) recoge principalmente fianzas recibidas y 183.478 euros de dividendo pendiente de pago al 30.06.2023 (Nota 10.6.5).

11.3 Deudas con garantía real

Los préstamos con entidades de crédito tienen vencimientos entre los años 2032 y 2039 con un tipo de interés nominal fijo medio del 1.92% anual y con un tipo de interés variable medio del 5.21% en los 6 primeros meses del ejercicio 2024. Los intereses se liquidan mensual o trimestralmente. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 se han devengado y pagado intereses por importe de 228.764 euros (128.098 euros en los seis primeros meses de 2023).

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 13.945.630 euros valorados a coste amortizado (a 30 de junio de 2023, el importe era de 10.876.360 euros).

A 30 de junio de 2024 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitios en C/ Santa Fe 9, C/ Canonge Rodó, 1 bis, C/ Wilson 48-52, C/ Virgen de la Paloma 49-51-53, C/ Virgen del Pilar 7, C/ Teresa Maroto 15, C/ Plátano 9, C/ Puerto de Tarancón 39-43, Avenida de Fátima, 20, C/Mercadal, C/Juan Herrera, C/Alhaken II, C/ Ventura, C/ Gomis y C/ Fernando de Córdoba.. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 26.857.439 euros.

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 estos inmuebles asciende a 28.023.133 euros a 31 de diciembre de 2023.

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

11.4 Impagos de principal e intereses de préstamos

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

12.- SITUACIÓN FISCAL

12.1 Gasto por impuesto sobre beneficios

12.1.1 Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 1/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMIs), lo que en la práctica supone que, bajo el

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por cierto sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

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)	-	93.659	93.659
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	93.659	93.659

Período anterior:

Euros	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	55.195	55.195
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	55.195	55.195

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios 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, generadas antes de acogerse al régimen SOCIMI, por importe de 18.001 euros (18.001 euros en el ejercicio

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

2023). La Sociedad no ha activado dichas bases imponibles negativas, al considerar que no se van a poder recuperar con beneficios fiscales en los próximos ejercicios.

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.

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 los presentes estados financieros intermedios.

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 30/06/2024	Importe acumulado a 31/12/2023
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.050)	(26.050)

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

Concepto	Importe acumulado a 30/06/2024	Importe acumulado a 31/12/2023
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(1.102.515)	(1.102.515)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	-

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)****13.3 Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial, diferenciando la parte procedente de rentas sujetas a diferentes tipos**

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

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

Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del 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		

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)****13.5 Información sobre los inmuebles de naturaleza urbana destinados a su arrendamiento e identificación de los inmuebles que computan para cumplir el requisito de tener invertido en este tipo de inmuebles, al menos, el 80% del valor del activo**

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

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 30 de junio de 2024 y 2023 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos por arrendamientos	1.583.046	1.211.934

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento, 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	30/06/2024	30/06/2023
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%

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

Actividad	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos por arrendamientos	100%	100%
Otros ingresos	0%	0%

14.2 Gastos de Personal

Durante el período de 6 meses ha incurrido en un total de 163.561 euros (116.953 euros en el mismo período de 2023) en concepto de gastos de personal, de los cuales 38.532 euros corresponden a Cargas Sociales satisfechas a la Seguridad Social (28.770 euros en el mismo periodo de 2023).

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

	30/06/2024	30/06/2023
Alquileres y canones	25.965	5.101
Reparaciones y conservación	131.564	104.190
Servicios profesionales independientes	404.024	431.842
Primas de seguros	16.435	12.659
Servicios bancarios y similares	4.438	-
Publicidad, propaganda y RRPP	3.389	12.027
Suministros	30.655	41.688
Tributos	83.561	53.115
Otros servicios	54.405	50.989
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	43.184	-
Total	797.621	711.612

La Sociedad procede a subcontratar a terceros, los servicios profesionales necesarios para parte de la gestión de la compañía. Dicha tipología de gastos se incluye en "Servicios profesionales independientes".

15.- RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos financieros	1.936	8.243
Gastos financieros	(241.290)	(128.098)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias)		
Resultado financiero	(239.354)	(119.855)

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

16.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**16.1 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:

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

Identificación	Periodo	Naturaleza de las operaciones	Importe semestral Operaciones	Política de precios aplicada
(a)				
Adequita Capital Ltd.	Actual	Servicios de Gestión	243.385	De mercado
	Anterior	Servicios de Gestión	252.889	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.

A 30 de junio de 2024, Adequita Capital Ltd poseía 41.375 acciones de la Sociedad, correspondientes al 0.98% del total de acciones.

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.

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

16.2 Importe de los anticipos y créditos concedidos a los miembros del órgano de administración, y obligaciones a título de garantía

Durante los seis primeros meses del año 2024 ni del 2023 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones.

Los administradores consideran que no existe alta dirección dado que las funciones de alta dirección están delegadas a Adequita Capital Ltd en virtud del contrato de gestión con los administradores de la Sociedad.

Durante los seis primeros meses del año 2024 ni del 2023 no existen créditos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Durante los seis primeros meses del año 2024 ni del 2023 no existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación a los miembros del órgano de administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del primer semestre del ejercicio 2024 los Administradores de la Sociedad que han ocupado cargos en el órgano de administración no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

17. RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 y 2023, los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna por su responsabilidad en este órgano de gobierno, o por cualquier otro concepto.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresada en euros)

El gasto asociado a los trabajos realizados por Adequita Capital Ltd como sociedad gestora han sido tratados en los estados financieros según se recoge en la nota 16.1.

La Sociedad no mantiene en nómina a personal de alta dirección.

18.- OTRAS INFORMACIONES

18.1 Número medio de personas empleadas

El número medio de personas empleadas durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 ha sido de 7, siendo el número de trabajadores empleados al término del periodo de 7, de los cuales 5 son mujeres y 2 son hombres. Durante el mismo periodo del ejercicio 2023 la Sociedad contaba con 6 empleados. Asimismo, la entidad no tiene contratado de personal con discapacidad superior o igual al 33 por ciento.

18.2 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 30 de junio de 2024, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 53% (a 30 de junio de 2023 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresada en euros)**

- 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.

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

No existen acuerdos fuera de balance.

18.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional

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

18.5 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.

18.6 Hechos posteriores al cierre

Con fecha 19 de Julio de 2024 se efectúa el pago de dividendos por importe de 183.478 euros, correspondientes a la distribución de resultados del ejercicio 2023.

Con fecha 2 de Agosto de 2024 la Sociedad emite una oferta pública de adquisición por el 100% de las acciones de VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, con la condición de conseguir al menos una aceptación del 51% del accionariado. El plazo de aceptación de la oferta era inicialmente de 40 días naturales y con fecha 9 de septiembre de 2024 se prorrogó 25 días más. Con fecha 15 de octubre de 2024, finalizado el plazo, la Sociedad ha decidido dejar sin efecto la oferta pública tras no cumplirse la condición de obtener un mínimo del 51% del accionariado que garantice una integración de ambas compañías.

Con fecha 2 de agosto de 2024 la Sociedad aprobó una ampliación de capital que está pendiente de inscripción.

18.7 Otra información relevante

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

19 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

**Formulación de los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2024**

*Estados financieros intermedios que formula el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES
SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 24 de octubre de 2024.*

*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 GÓMEZ, 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 Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS*

*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*