Barcelona, 31 de octubre de 2026

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" o "la Sociedad"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 03/2020 de BME MTF Equity, pone a disposición del mercado la siguiente información, que ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- Nota de resultados consolidados de los primeros nueve meses del ejercicio 2026.
- Estados financieros intermedios de la sociedad individual del primer semestre de 2026 e informe de revisión limitada.

Atentamente,

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

ADVERO Properties SOCIMI, S.A. Iradier, 21 – 08017 Barcelona. NIF A67077628. R.M. Barcelona, Tomo 46146, Folio 129, Hoja 510970

ADVERO Properties SOCIMI, S.A. Iradier, 21 - 08017 Barcelona. NIF A67077628. R.M. Barcelona, Tomo 46146, Folio 129, Hoja 510970

Resultados consolidados 9 meses 2026

ADVERO CIERRA LOS PRIMEROS NUEVE MESES DEL AÑO CON UN INCREMENTO DE SUS INGRESOS EN UN 21% HASTA LOS 3,5 M€ Y DEL BENEFICIO NETO EN UN 60% HASTA LOS 0,8 M€ POR LA CONTINUA POSITIVA EVOLUCIÓN OPERATIVA Y NUEVAS ADQUISICIONES.

- Progresión de los ingresos en un 21% hasta los 3,52 M€ en los primeros nueve meses del año y del resultado de explotación en un 41% hasta 1,0 M€ por la combinación de crecimiento orgánico e inorgánico tras adquisiciones en el periodo.

- El bajo endeudamiento de la compañía e ingresos financieros por la gestión de la tesorería limitaron el crecimiento del resultado financiero en un 3%, lo que permitió alcanzar un beneficio neto de 0,77 M€, un 59% por encima del cierre de septiembre de 2025, y un flujo de caja operativo de 1,42 millones de euros (+38%), lo que garantizará un año más la distribución de dividendos.

- La compañía ha adquirido 3 edificios residenciales en la comunidad de Madrid[1] con un total de 117 viviendas y anexos por una inversión total de 22,2 M€, lo que ha situado su estimación de NAV/acción a cierre de septiembre en 14,3 euros, un crecimiento del 8,7% frente al valor de la cartera a cierre de 2025.

Barcelona, 31 de octubre de 2026.- ADVERO Properties SOCIMI, S.A., sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en BME Growth, especializada en el alquiler de renta media, cerró el tercer trimestre de 2026 con una nueva demostración de la fortaleza de su modelo de negocio en un entorno de continua demanda de alquiler de larga estancia en España.

A cierre de septiembre de 2026 ADVERO contaba con 32 edificios en cartera con un total de 592 viviendas, 401 plazas de aparcamiento, 13 locales comerciales y trasteros adicionales, distribuidos entre las provincias de Madrid y Barcelona, así como en las ciudades de Málaga y Córdoba.

[1] En uno de los activos, la adquisición se instrumentó mediante la compra del 100% de la sociedad propietaria del inmueble, lo que determina la presentación de resultados consolidados.

Resultados operativos

El desequilibrio entre oferta y demanda en el sector de la vivienda de alquiler de largo plazo en España se tradujo una vez más en una fortaleza de la ocupación de la cartera ADVERO, con ratios superiores al 98% y deterioros por impago inferiores al 1% de la cifra de negocios.

ADVERO cerró septiembre de 2026 con ingresos brutos totales de 3,52 millones de euros, un 21% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior.

La continua mejora de la gestión operativa, combinada con la dilución de los costes fijos en una base de ingresos más amplia, se tradujo en un resultado de explotación de 1,00 millón de euros, un 41% superior al resultado de septiembre de 2025, lo que situó la rentabilidad operativa del negocio en el 28,5% (24,5% a cierre del tercer trimestre de 2025).

La compañía sigue manteniendo una política de bajo endeudamiento, con una deuda financiera neta de 13,4 millones de euros a 30 de septiembre de 2026, un 13,9% sobre el valor bruto de los activos de la cartera al cierre del ejercicio 2025 y del 10,9% sobre el valor estimado de la cartera a cierre de septiembre de 2026, tras las adquisiciones del periodo.

El 61% de esta deuda está financiada a un tipo fijo medio del 2,1% con vencimiento medio en 2037. En los primeros nueve meses de 2026, el tipo de interés combinado se situó en una media del 2,74%, frente a 2,76% al cierre del ejercicio 2025, lo que redundó en una nueva palanca de crecimiento para ADVERO junto a ingresos financieros por gestión de la tesorería.

Todo lo anterior llevó a ADVERO a cerrar septiembre de 2026 con un beneficio neto de 0,77 millones de euros, un 59% superior a los 0,48 millones de euros del mismo periodo anterior y un flujo de caja operativo de 1,42 millones de euros (+38%), lo que garantizará un año más la distribución de dividendos.

Evolución del valor neto por acción

A cierre del tercer trimestre de 2026 el valor neto por acción de la cartera de ADVERO se estima en 14,31 euros, una revalorización del 8,7% frente al valor de cierre de 2025.

A fecha de este escrito las acciones de la compañía cotizan a 13,70 euros, lo que se traslada en un valor en bolsa de 94,65 millones de euros.

Plan de crecimiento futuro

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

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

En diciembre de 2025, ADVERO realizó una ampliación de capital de 14,0 millones de euros, que ha invertido totalmente en la adquisición de nuevos activos a lo largo de los primeros nueve meses del año.

En concreto, ADVERO ha adquirido en los nueve primeros meses de 2026 tres edificios residenciales en la comunidad de Madrid con un total de 117 viviendas y anexos por una inversión total de 22,2 millones de euros y trabaja por completar nuevas operaciones antes de final del ejercicio.

Acerca de ADVERO Properties SOCIMI, S.A.

ADVERO Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria española cotizada, que inició su actividad en febrero de 2018 con el objetivo de facilitar la oferta de alquiler de vivienda de calidad de renta media en España. La sociedad concentra sus inversiones exclusivamente en edificios de viviendas, ubicados en la periferia de grandes ciudades o barrios de renta media, con plena propiedad del inmueble para facilitar la creación de comunidades de inquilinos cohesionadas.

Sobre las acciones de ADVERO
Capital social: 6.908.633 acciones
Capitalización bursátil a 31/10/2025: 94,65 millones de euros
Bolsa de valores: BME MTF Equity (España)
Código bursátil: YADV
ISIN: ES0105448007

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

Contacto
invesor.relations@adveroproperties.com
Tlf: +44 20 7399 9928

Anexo 1
Estados financieros a 9 meses de 2025 y 2026

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidada

en miles €	9M 2025	9M 2026	*Evol.*
Ingresos	**2.907**	**3.525**	*21%*
Alquileres	2.780	3.300	
Otros ingresos	127	225	
Gastos de explotación	**-671**	**-790**	*18%*
Gastos ordinarios	-434	-495	
% ingresos	*14,9%*	*14,0%*	
Gastos extraordinarios	-191	-228	
% ingresos	*6,6%*	*6,5%*	
Otros gastos	-46	-68	
Ingresos netos de explotación	**2.236**	**2.735**	*22%*
Margen operativo	*76,9%*	*77,6%*	
Gastos corporativos	**-969**	**-1.070**	*10%*
% de ingresos	*33,3%*	*30,4%*	
EBITDA	**1.266**	**1.665**	*31%*
Margen EBITDA	*43,6%*	*47,2%*	
Amortización del inmovilizado	-553	-662	
Resultado de explotación	**713**	**1.003**	*41%*
% ingresos	*24,5%*	*28,5%*	
Resultado financiero	**-235**	**-243**	*3%*
Impuestos sobre beneficios	-	-	
Resultado del ejercicio	**478**	**761**	*59%*
Margen neto	*16,4%*	*21,6%*	
Flujo de caja	**1.031**	**1.422**	***38%***
% ingresos	*35,5%*	*40,4%*	

ADVERO
PROPERTIES SOCIMI

Balance de situación consolidado

ACTIVO *(en miles de euros)*	**30/06/2026**	**30/09/2026**
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**66.191**	**76.444**
I. Inmovilizado intangible	2.189	2.185
II. Inmovilizado material	10	9
III. Inversiones inmobiliarias	63.984	74.239
1. Terrenos	27.547	27.547
2. Construcciones	36.399	46.635
3. Anticipos	38	58
IV. Inversiones en empresas grupo y asoc	7	7
V. Inversiones financieras a largo plazo	1	3
B) ACTIVO CORRIENTE	**9.611**	**1.666**
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	129	100
1. Clientes ventas y prestación de servicios	83	60
2. Deudores varios	18	5
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas	28	36
III. Inversiones en empresas del grupo	2	2
IV. Inversiones financieras a corto plazo	357	384
V. Periodificaciones a corto plazo	69	48
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.054	1.132
TOTAL ACTIVO (A+B)	**75.801**	**78.110**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO *(en miles de euros)*	**30/06/2026**	**30/09/2026**
A) PATRIMONIO NETO	**59.639**	**59.937**
A-1) Fondos propios	**59.639**	**59.937**
I. Capital social	34.543	34.543
II. Prima de emisión	28.187	28.187
III. Reservas	(2.178)	(2.178)
1. Reserva legal	153	153
2. Otras reservas	(2.331)	(2.331)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(1.200)	(1.222)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores	(209)	(209)
VI. Otras aportaciones de socios	29	29
VII. Resultado del período	441	761
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	25	25
B) PASIVO NO CORRIENTE	**13.111**	**13.183**
I. Deudas a largo plazo	13.111	13.183
1. Deudas con entidades de crédito	13.040	13.046
2. Otras deudas a largo plazo	71	137
C) PASIVO CORRIENTE	**3.056**	**4.990**
I. Provisiones a corto plazo	4	4
II. Deudas a corto plazo	2.455	4.442
1. Deudas con entidades de crédito	1.141	869
2. Otras deudas a corto plazo	1.314	3.573
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	597	544
1. Otros acreedores	513	371
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas	80	174
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	**75.801**	**78.110**

.

Anexo 2
Estados financieros intermedios del primer semestre de 2026 e informe de revisión limitada de la sociedad individual

Informe de Revisión Limitada

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2026

The better the question.
The better the answer.
The better the world works.

Shape the future
with confidence

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

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 2026, 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 las notas explicativas adjuntas 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 2026, 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.

Domicilio Social: Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. C.I.F. B-78970506.

A member firm of Ernst & Young Global Limited.

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 01/26/22189 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

30.10.2026

_____

Fernando González Cuervo

30 de octubre de 2026

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de junio de 2026
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2026 (*)	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**63.517.766**	**56.643.746**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**13.819**	**18.222**
II. Inmovilizado material	**6**	**10.040**	**12.363**
III. Inversiones inmobiliarias	**7**	**58.360.419**	**56.605.411**
1. Terrenos		26.335.914	24.166.365
2. Construcciones		31.986.323	30.592.362
3. Anticipos		38.182	1.846.683
IV. Inversiones en empresas grupo y asociadas	**9**	**5.132.738**	**7.000**
V. Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**750**	**750**
B) ACTIVO CORRIENTE		**9.572.086**	**16.865.829**
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9**	**110.524**	**72.346**
1. Clientes ventas y prestación de servicios		72.230	41.897
2. Deudores varios		17.667	20.006
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		20.627	10.443
II. Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**24.345**	**-**
II. Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**331.838**	**310.323**
III. Periodificaciones a corto plazo	**9**	**56.208**	**32.406**
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9**	**9.049.171**	**16.450.754**
TOTAL ACTIVO (A+B)		**73.089.852**	**73.509.575**

Las notas 1 a 19 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 2026
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2026 (*)	31/12/2025
A) PATRIMONIO NETO		**59.589.899**	**60.057.116**
A-1) Fondos propios		**59.589.899**	**60.057.116**
I. Capital social	10.1	**34.543.165**	**34.543.165**
II. Prima de emisión	10.2	**28.187.453**	**28.187.453**
III. Reservas		**(2.177.700)**	**(2.105.552)**
1. Reserva legal	10.3	153.481	87.668
2. Otras reservas	10.6	(2.331.181)	(2.193.220)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.5	**(1.199.983)**	**(1.071.608)**
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(208.914)**	**(208.914)**
VI. Otras aportaciones de socios	10.6.3	**29.443**	**29.443**
VII. Resultado del período	10.6.5	**391.435**	**658.129**
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	10.6.2	**25.000**	**25.000**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**10.680.780**	**11.141.263**
I. Deudas a largo plazo	11	**10.680.780**	**11.141.263**
1. Deudas con entidades de crédito		10.609.741	11.132.300
2. Otras deudas a largo plazo		71.039	8.963
C) PASIVO CORRIENTE		**2.819.173**	**2.311.196**
I. Deudas a corto plazo		**2.301.372**	**1.602.382**
1. Deudas con entidades de crédito	11	1.017.120	960.612
2. Otras deudas a corto plazo	11	1.284.252	641.770
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**517.801**	**708.814**
1. Otros acreedores	11	447.607	652.629
2. Personal	11	3.787	-
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas		66.407	56.185
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**73.089.852**	**73.509.575**

Las notas 1 a 19 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 2026

(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	Notas	1 de enero de 2026 a 30 de junio de 2026 (*)	1 de enero de 2025 a 30 de junio de 2025 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	2.084.985	1.904.566
Gastos de personal	14.2	(171.044)	(153.673)
Otros gastos de explotación	14.3	(1.048.473)	(947.952)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5, 6, 7	(394.572)	(370.540)
Otros resultados		42.817	11.774
Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado		(116)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**513.597**	**444.175**
Ingresos financieros	15	69.097	51.460
Gastos financieros	15	(191.259)	(209.900)
RESULTADO FINANCIERO		**(122.162)**	**(158.440)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**391.435**	**285.735**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		**391.435**	**285.735**

Las notas 1 a 19 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 2026

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026

CONCEPTO	Nota	1 de enero de 2026 a 30 de junio de 2026 (*)	1 de enero de 2025 a 30 de junio de 2025 (*)
A) Resultado del período		391.435	285.735
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)		**391.435**	**285.735**

Las notas 1 a 19 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 2026

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026

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 INSTUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO AL 31/12/2025	34.543.165	28.187.453	87.668	(2.193.220)	(1.071.608)	(208.914)	29.443	658.129	25.000	60.057.116
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2026	34.543.165	28.187.453	87.668	(2.193.220)	(1.071.608)	(208.914)	29.443	658.129	25.000	60.057.116
Total de ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**391.435**	**-**	**391.435**
Operaciones con socios o propietarios	**-**	**-**	**-**	**(730.277)**	**(128.375)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(858.652)**
Aumentos de capital	**-**	**-**	**-**	(137.961)	-	-	-	-	-	(137.961)
(-) Distribución de dividendos (Nota 10.6.5)	-	-	-	(592.316)	-	-	-	-	-	(592.316)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	(128.375)	-	-	-	-	(128.375)
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**65.813**	**592.316**	**-**	**-**	**-**	**(658.129)**	**-**	**-**
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	65.813	592.316	-	-	-	(658.129)	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) SALDO FINAL AL 30/06/2026 (*)	34.543.165	28.187.453	153.481	(2.331.181)	(1.199.983)	(208.914)	29.443	391.435	25.000	59.589.899

Las notas 1 a 19 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 2026
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025

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 INSTUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO AL 31/12/2024	28.949.620	19.797.135	50.878	(1.594.652)	(198.426)	(209.071)	29.443	367.896	25.000	47.217.823
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	28.949.620	19.797.135	50.878	(1.594.652)	(198.426)	(209.071)	29.443	367.896	25.000	47.217.823
Total de ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**285.735**	**-**	**285.735**
Operaciones con socios o propietarios	**-**	**-**	**-**	**(413.230)**	**(882.762)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1.295.992)**
Aumentos de capital	**-**	**-**	**-**	(82.124)	-	-	-	-	-	(82.124)
(-) Distribución de dividendos (Nota 10.6.5)	**-**	-	-	(331.106)	-	-	-	-	-	(331.106)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	**-**	-	-	-	(882.762)	-	-	-	-	(882.762)
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**36.790**	**331.106**	**-**	**-**	**-**	**(367.896)**	**-**	**-**
Aplicación del resultado del ejercicio	**-**	-	36.790	331.106	-	-	-	(367.896)	-	-
Otras variaciones	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) SALDO FINAL AL 30/06/2025 (*)	28.949.620	19.797.135	87.668	(1.676.776)	(1.081.188)	(209.071)	29.443	285.735	25.000	46.207.567

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 19 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 2026
(Expresado en euros)

	Notas	01/01/2026 a 30/06/2026 (*)	01/01/2025 a 30/06/2025 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		**391.435**	**285.735**
2 Ajustes del resultado		**551.193**	**555.100**
a) Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias (+)	5,6,7	394.572	370.540
b) Correcciones valorativas por deterioro		35.779	26.120
b) Variaciones de Provisiones (-)		(1.436)	-
c) Ingresos financieros (-)	15	(69.097)	(51.460)
d) Gastos financieros (+)	15	191.259	209.900
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		116	-
3 Cambios en el capital corriente		**(358.915)**	**(80.420)**
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(72.520)	(1.246)
b) Otros activos corrientes (+/-)		(69.663)	(7.493)
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(191.013)	(86.090)
d) Otros pasivos corrientes (+/-)		(87.795)	14.409
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		62.076	-
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(111.932)**	**(158.440)**
a) Pago de intereses (-)	15	(181.029)	(191.948)
c) Cobro de intereses (+)		69.097	33.508
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		**471.781**	**601.975**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6 Pagos de inversiones (-)		**(9.074.166)**	**(147.015)**
a) Inmovilizado intangible	5	(3.617)	-
b) Inmovilizado material	6	(743)	-
c) Inversiones inmobiliarias	7	(3.944.068)	(143.015)
d) Inversiones en Emp Grupo	9	(5.125.738)	(4.000)
7 Cobros por desinversiones (+)		**1.805.459**	**-**
c) Inmovilizado material	9	648	-
d) Inversiones inmobiliarias		1.804.811	
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		**(7.268.707)**	**(147.015)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**10**	**(128.376)**	**(964.886)**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	-	(36.790)
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	(45.334)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(152.297)	(882.762)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		23.921	-
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(476.281)**	**(409.489)**
a) Emisión	11	-	(414.707)
b) Devolución y amortización de		(476.281)	5.218
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**-**	**(331.106)**
a) Dividendos (-)		**-**	(331.106)
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		**(604.657)**	**(1.705.481)**
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		(7.401.583)	(1.250.521)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		16.450.754	7.198.655
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		9.049.171	5.948.134

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros intermedios.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 (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

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.

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.

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, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024.

- 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 2026 y el 30 de junio de 2026 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 16 de junio de 2026 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025.

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 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 2026 (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 2025 (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 2026 mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas de los 6 primeros meses del año 2025, por lo que ambos períodos son comparables. El balance intermedio del período actual recoge las partidas hasta el 30 de junio de 2026, mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas hasta el 31 de diciembre de 2025, 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.

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

La Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo de 6.752 miles de euros a 30 de junio de 2026 (fondo de maniobra positivo de 14.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los estados financieros intermedios 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.

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. y Tasaciones Hipotecarias Renta SA - THIRSA), realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC). De forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

3.4 Costes por intereses

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

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

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

3.6 Permutas

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

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

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 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.

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 cuatro 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.

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:

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.

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

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 lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

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

3.7.1.4.2. Valoración posterior

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

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

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

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como 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 los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

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

3.8 Derivados financieros y coberturas contables

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

3.9 Existencias

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, durante los seis primeros meses de los ejercicios 2026 y 2025 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.

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

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

3.18 Gastos de personal

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

3.19 Provisiones y contingencias

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

3.20 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que

supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

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.

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 trasferir 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.

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.

3.25 Transacciones con partes vinculadas

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

3.26 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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.

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 2026 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 11,98 millones de euros (Nota 11.2). El 52% 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 2026, la deuda a tipo variable ha tenido un coste medio del 3,69%. 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 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 2026 y del ejercicio 2025 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 2025	48.049	(13.786)	-	-	48.049	(13.786)	34.263
Adiciones / dotaciones	-	(16.041)	-	-	-	(16.041)	(16.041)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	48.049	(29.827)	-	-	48.049	(29.827)	18.222
Adiciones / dotaciones	-	(8.020)	3.617	-	3.617	(8.020)	(4.403)
Saldo a 30 de junio de 2026	48.049	(37.847)	3.617	-	51.666	(37.847)	13.819

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 2026 y el ejercicio 2025 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad ha iniciado los trabajos de renovación de su página web corporativa, realizando un anticipo a proveedores por importe de 3.617 euros. A 30 de junio de 2026, el proyecto se encontraba en fase de desarrollo, por lo que se ha registrado como inmovilizado intangible en curso.

A 30 de junio de 2026 hay bienes totalmente amortizados por importe de 1.754 euros (1.754 euros a 31 de diciembre de 2025).

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 y el ejercicio 2025 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Movimientos del período

Análisis del movimiento comparativo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y del ejercicio 2025 de cada partida del balance intermedio incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

30.06.2026		
Concepto	**Instal. técnicas y otro inm. material**	**TOTAL**
COSTE		
Saldo inicial	28.459	28.459
Altas	743	743
Bajas	(1.495)	(1.495)
Saldo final	27.707	27.707
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(16.096)	(16.096)
Altas	(2.302)	(2.302)
Bajas	731	731
Saldo final	(17.667)	(17.667)
VALOR NETO INICIAL	12.363	12.363
VALOR NETO FINAL	10.040	10.040

.

31.12.2025		
Concepto	**Instal. técnicas y otro inm. material**	**TOTAL**
COSTE		
Saldo inicial	28.957	28.957
Altas	-	-
Bajas	(498)	(498)
Saldo final	28.459	28.459
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(11.158)	(11.158)
Altas	(5.146)	(5.146)
Bajas	-	-
Saldo final	(16.096)	(16.096)
VALOR NETO INICIAL	17.799	17.799
VALOR NETO FINAL	12.363	12.363

Las salidas registradas a 30 de junio de 2026 y durante el ejercicio 2025 corresponden, a la venta de elementos de transporte propiedad de la Sociedad. Dichas operaciones han sido contabilizadas de acuerdo con la normativa contable aplicable, dando de baja el coste y la amortización acumulada asociados a los activos enajenados.

6.2 Correcciones valorativas por deterioro

Durante seis primeros meses del ejercicio 2026 y el ejercicio 2025 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

A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantiene en uso determinados elementos del inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados. El coste de adquisición de dichos elementos asciende a 2.727 euros.

6.5 Diversos

No existen bienes en arrendamiento financiero.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 y el ejercicio 2025 no se han capitalizado gastos financieros.

No existen compromisos en firme de compra o venta de 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.

7.1 Movimientos del período

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

	30.06.2026			
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial	24.166.365	33.147.704	1.846.684	56.160.753
Entradas / (Salidas)	2.169.549	1.668.852	(1.699.144)	2.139.257
Traspasos	-	109.358	(109.358)	-
Saldo final	26.335.914	34.925.914	38.182	61.300.010
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(2.555.342)	-	(2.555.342)
Dotación del ejercicio	-	(384.249)	-	(384.249)
Traspasos	-	-	-	-
Saldo final	-	(2.939.591)	-	(2.939.591)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	24.166.365	30.592.362	1.846.684	56.605.411
VALOR NETO CONTABLE FINAL	26.335.914	31.986.323	38.182	58.360.419

	31.12.2025			
	Terrenos	**Construcciones**	**Inversiones en curso y anticipos**	**TOTAL**
COSTE				
Saldo inicial	23.336.016	32.405.985	3.214	55.745.215
Entradas / Salidas	830.348	574.644	2.010.545	3.415.538
Traspasos		167.075	(167.075)	-
Saldo final	24.166.365	33.147.704	1.846.684	59.160.753
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(1.830.199)	-	(1.830.199)
Dotación del ejercicio		(725.143)		(725.143)
Saldo final	-	(2.555.342)	-	(2.555.342)
VALOR NETO CONTABLE INICIAL	23.336.016	30.575.786	3.214	53.915.016
VALOR NETO CONTABLE FINAL	24.166.365	30.592.362	1.846.684	56.605.411

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026, la Sociedad ha adquirido un inmueble situado en la calle Párroco Emilio Franco, núm. 60, de Madrid. La adquisición se formalizó el 9 de marzo de 2026.

En los seis primeros meses del ejercicio 2026 la Sociedad realizó mejoras en los activos por importe de 105.000 euros (205.734 euros a 31 de diciembre de 2025). La Sociedad ha traspasado Inversiones en Curso a Construcciones, los costes de nuevas mejoras ya realizadas y puestas en funcionamiento.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2026, la Sociedad adquirió el 100% de una entidad cuyo principal activo es un edificio ubicado en la calle Valle de Amblés, en Torrejón de Ardoz (Nota 9.1). Como consecuencia de esta adquisición, la Sociedad ha incorporado a su patrimonio inmobiliario la titularidad indirecta de dicho inmueble.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle Esperanza Sánchez Carrascosa, núm. 31, de Madrid. La adquisición se formalizó el 13 de octubre de 2025.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía registrado anticipos para la adquisición de inversiones inmobiliarias por valor de 1.846.684 euros. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026, dichos anticipos han sido cancelados, por importe de 1.846.684 euros, al no haberse formalizado las operaciones de adquisición previstas.

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 2026 a 30 de junio de 2026	1 de enero de 2025 a 30 de junio de 2025
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.1)	2.084.985	1.904.566
Otros resultados	42.817	11.774
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(428.321)	(382.417)

7.3 Otras informaciones

Servicios contratados

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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.

Inmuebles en garantía

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos 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

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantenía créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, garantizados mediante hipotecas constituidas sobre los inmuebles situados 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 afectos a dichas garantías ascendía a 28.272.796 euros a 30 de junio de 2026 (28.431.227 euros a 31 de diciembre de 2025). Asimismo, el saldo de la deuda asociada a estos inmuebles era de 11.972.882 euros a 30 de junio de 2026 (12.463.336 euros a 31 de diciembre de 2025) (Notas 11 y 13.5). El valor de mercado de dichos inmuebles, según las últimas tasaciones disponibles, ascendía a 49.069.140 euros a 31 de diciembre de 2025. Como resultado, no se han identificado ni registrado indicios de deterioro asociados a las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2026.

Información diversa

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

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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.

Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

La Sociedad realizó valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2025. 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 31 de diciembre de 2025 ascendía a 96.302.686 euros, correspondiente a 29 inmuebles.

El valor de mercado indicado anteriormente, así como el análisis de sensibilidad incluido en este apartado, corresponden exclusivamente a los inmuebles de titularidad directa de la Sociedad valorados a 31 de diciembre de 2025. En consecuencia, no incluyen el inmueble situado en Torrejón de Ardoz, cuya titularidad corresponde a ADV Torrejón, S.L.U., sociedad adquirida durante el primer semestre de 2026 y cuya participación se encuentra registrada en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas” (véase Nota 9).

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 y Tasaciones Hipotecarias Renta SA - THIRSA. 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 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 113.733.209 euros (104.656.558 euros en 2024), lo que supondría un incremento de valor de 17.430.523 euros (15.897.439 euros en 202) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 12.766.016 euros (11.679.575 euros en 2024). El efecto de la variación de +/- 50 puntos básicos en la tasa de descuento tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 6.839.753 euros (6.253.948 euros en 2024) y un incremento de 7.984.367 euros (7.289.404 euros en 2024), 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 86.672.417 euros (79.883.207 euros en 2024), lo que supondría un decremento de valor de -9.630.269 euros (8.875.912 euros en 2024) en el valor de mercado del activo y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 9.630.269 euros (8.875.912 euros en 2024). El efecto de la variación de +/- 500 puntos básicos en las rentas anuales tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 4.815.134 euros (4.437.956 euros en 2024) y un incremento de 4.815.134 euros (4.437.956 euros en 2024), respectivamente.

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

Hipótesis	**Tasa de descuento**			
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	-1,00%	-0,50%	0,50%	1,00%
	17.430.523	7.984.367	(6.839.753)	(12.766.016)
Hipótesis	**Rentas**			
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	-10,00%	-5,00%	5,00%	10,00%
	(9.630.269)	(4.815.134)	4.815.134	9.630.269

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 2026 y 31 de diciembre de 2025, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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

La Sociedad mantiene un contrato de arrendamiento operativo correspondiente a la oficina en la que desarrolla su actividad en Barcelona.

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 2026	31 de diciembre de 2025
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	5.132.738	7.000
Fianzas entregables y pagos anticipados	750	750
	5.133.488	**7.750**
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	89.897	61.903
Fianzas entregables y pagos anticipados	331.838	310.323
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.049.171	16.450.754
	9.470.906	**16.822.980**

(*) 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 2026		
	Instrumentos de patrimonio	**Créditos, derivados y otros**	**TOTAL**
Activos financieros a coste amortizado	-	750	750
Activos financieros a coste	5.132.738	-	5.132.738
TOTAL	**5.132.738**	**750**	**5.133.488**

	Instrumentos de patrimonio	**Créditos, derivados y otros**	**TOTAL**
Activos financieros a coste amortizado	-	750	750
Activos financieros a coste	7.000	-	7.000
TOTAL	**7.000**	**750**	**7.750**

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	**30 de junio de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Fianzas depositadas	750	750
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes	5.132.738	7.000
TOTAL	**5.133.488**	**7.750**

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 "Instrumentos de patrimonio" incluye la inversión correspondiente al 100% de la participación en Prenitia Investments, S.L.U., adquirida el 29 de diciembre de 2021. Asimismo, con fecha 27 de febrero de 2026, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales de ADV Torrejón, S.L. (anteriormente denominada QLiving Torrejón, S.L.).

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 2026	
	Créditos, derivados y otros	**TOTAL**
Activos financieros a coste amortizado	9.381.009	9.381.009

	31 de diciembre de 2025	
	Créditos, derivados y otros	**TOTAL**
Activos financieros a coste amortizado	16.822.980	16.822.980

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

	30 de junio de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Clientes ventas y prestación de servicios	72.230	41.897
Deudores	17.667	20.006
TOTAL	**89.897**	**61.903**

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 2026	**31 de diciembre de 2025**
Tesorería	9.049.171	16.450.754

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 2026 euros (52.590 euros a 31 de diciembre de 2025) equivalentes a los seis meses siguientes de servicio de deuda.

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad depositó parte de su tesorería, 2.431.882 euros en un fondo de capital con liquidez y garantía diaria con una rentabilidad esperada bruta comparable al índice Euro Short-Term Rate €STR, 1.92%. A 30 de junio de 2026, el saldo mantenido en dicho fondo asciende a 468.000 euros.

A 30 de junio de 2026, el resto de la tesorería de la Sociedad se encuentra invertido en diversos depósitos a plazo de tres meses, remunerados a un tipo de interés nominal del 1,5904%.

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. Dicha sociedad no desarrolla actividad alguna y carece de activos.

Con fecha 28 de abril de 2025 la Sociedad efectuó una aportación dineraria a la sociedad Prenitia Investments, S.L.U. por importe de 4.000 euros.

Con fecha 27 de febrero de 2026, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones sociales de ADV Torrejon, S.L.U. (anteriormente denominada Q-Living Torrejon, S.L.U.) por un importe de 5.125.738 euros. Dicha sociedad es propietaria de un edificio residencial ubicado en la calle Valle de Ambles en el municipio de Torrejon de Ardoz, destinado al arrendamiento de viviendas.

Los principales datos de las sociedades participadas se muestran a continuación

Denominación / Domicilio	% Participación Directa	Euros Fondos Propios	Euros Valor en Libros
Prenitia Investments, S.L. (*) C/Maldonado, 4 -BJ D, 28006 Madrid.	100%	3.806	7.000
ADV Torrejon, S.L.U. (*) C/ Iradier 21, 08017 Barcelona	100%	3.003.965	5.125.738

(*) Los datos relativos a estas sociedades se han obtenido de sus Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2026.

Ninguna de las sociedades filiales cotiza en bolsa.

A efectos de la valoración de la participación, se ha considerado el valor de los activos inmobiliarios de la sociedad participada, que presentan plusvalías latentes no registradas contablemente que respaldan el valor en libros de la participación.

10.- FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 no se ha producido ninguna ampliación de capital social de la Sociedad.

A 30 de junio de 2026 el capital social asciende a 34.543.165 euros (34.543.165 euros a 31 de diciembre de 2025) y está representado por 6.908.633 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 2026 y a 31 de diciembre de 2025, eran las siguientes:

	30 de junio de 2026	
Nombre o denominación social del accionista:	**Número de acciones**	**% de participación**
Mutualidad General de la Abogacía	1.107.770	16,0%
Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos MPS	1.073.149	15,5%
Ripargrau S.L.	652.626	9,4%
Ciganga S.L.	453.422	6,6%
Aragonesas Promocion de Obras y Construcciones S.A.	400.000	5,8%
Triple O d'Inversions, S.L.U. (Reig Patrimonia)	384.543	5,6%
Jorge Vera Suñé	363.913	5,3%
Catalonia Inver S.L.	360.000	5,2%
Otros - Capital Flotante (*)	2.113.210	30,6%

* 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 ejercicios anteriores:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Prima de emisión	28.187.453	28.187.453

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 30 de junio de 2026 dicha reserva legal asciende a 153.480 euros (87.668 euros al 31 de diciembre 2025). El movimiento se debe a la distribución del resultado del ejercicio 2025.

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

A 30 de junio de 2026 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 2026, la Sociedad cuenta con una autocartera compuesta por 102.467 acciones propias (1,48% del capital social) de valor unitario 11.71 euros e importe total de 1.199.983 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto negativo de 128.375 euros.

En la Junta General de accionistas celebrada el 16 de junio de 2026 se acordó delegar en el Consejo de Administración, la facultad para adquirir acciones propias, directamente o a través de sociedades dependientes, mediante compraventa u otros negocios jurídicos inter vivos a título oneroso, dentro de los límites y condiciones establecidos por la normativa aplicable.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad contaba con una autocartera compuesta por 93.087 acciones propias (1,35% del capital social) de valor unitario 11,51 euros e importe total de 1.071.608 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto negativo de 873.181 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 2027, 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 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 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 2025

Con fecha 16 de junio de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio 2025:

	Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	**658.129**
Reserva legal	65.813
Dividendos	592.316
Total distribuido	**658.129**

El dividendo fue pagado con fecha 10 de julio de 2026.

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 2026	31 de diciembre de 2025
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	10.609.741	11.132.300
Otras deudas a largo plazo	71.039	8.963
	10.680.780	**11.141.263**
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	1.017.120	960.612
Otras deudas	1.284.252	641.770
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	451.394	652.629
	2.752.766	**2.255.011**

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” (a valor nominal) es el siguiente:

Año de vencimiento	30/06/2026	31/12/2025
Vencimientos en 12 meses	973.506	960.228
Vencimientos en 24 meses	993.793	979.924
Vencimientos en 36 meses	1.014.658	1.000.612
Vencimientos en 48 meses	1.036.118	1.022.216
Vencimientos en 60 meses	1.058.192	1.044.298
Vencimientos en 72 meses y siguientes	6.896.615	7.456.057
Total deuda	**11.972.882**	**12.463.335**

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

(Euros)	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros acreedores	447.607	652.629
Personal	3.787	-
	451.394	**652.629**

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 2026	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.	973.506	993.793	1.014.658	1.036.118	1.058.192	6.896.615	11.972.882
Otras deudas financieras	1.284.252	71.039	-	-	-	-	1.355.291
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	451.395	-	-	-	-	-	451.395

Ejercicio anterior:

31 de Diciembre de 2025	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.	960.228	979.924	1.000.612	1.022.216	1.044.298	7.456.057	12.463.335
Otras deudas financieras	641.770	8.963	-	-	-	-	650.733
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	652.629	-	-	-	-	-	652.629

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2026 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 2026 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 932.756 euros, de los cuales, un importe de 775.211 euros tiene vencimiento a largo plazo y 157.545 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2026 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2025).

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 2026 se han pagado intereses por importe de 10.479 euros (12.089 euros a 30 de junio de 2025).

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 2026 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.480.428 euros, de los cuales, un importe de 1.349.499 euros tiene vencimiento a largo plazo y 130.929 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2026 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2025).

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 2026 se han pagado intereses por importe de 14.674 euros (15.888 euros a 30 de junio de 2025).

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 2026 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.178.009 euros, de los cuales, un importe de 1.095.604 euros tiene vencimiento a largo plazo y 82.405 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2026 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2025).

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 2026 se han pagado intereses por importe de 9.707 euros (10.353 euros a 30 de junio de 2025).

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 2026 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.567.957 euros, de los cuales, un importe de 2.312.957 euros tiene vencimiento a largo plazo y 255.000 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2026 ascienden a 263 euros (14.438 euros a 30 de junio de 2025).

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 2026 se han pagado intereses por importe de 27.475 euros (29.225 euros a 30 de junio de 2025).

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 2026 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.352.998 euros, de los cuales, un importe de 2.173.708 euros tiene vencimiento a largo plazo y 179.290 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2026 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2025).

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 3,81%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 se han devengado y pagado intereses por importe de 48.158 euros. (61.053 euros a 30 de junio de 2025).

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 2026 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.736.556 euros, de los cuales, un importe de 1.620.927 euros tiene vencimiento a largo plazo y 115.629 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2026 ascienden a 0 euros. (0 euros a 30 de junio de 2025).

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 3,47% y posteriormente del 3,97%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 se han pagado intereses por importe de 32.284 euros (34.748 euros a 30 de junio de 2025).

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 2026 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.411.145 euros, de los cuales, un importe de 1.318.132 euros tiene vencimiento a largo plazo y 93.013 euros corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2026 ascienden a 0 euros. (0 euros a 30 de junio de 2025)

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 26 de abril fue de 3,49% y posteriormente del 3.98%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 se han pagado intereses por importe de 27.093 euros (28.591 euros a 30 de junio de 2025)

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 2026 a 1.355.291 euros (650.733 euros a 31 de diciembre de 2025) recoge las fianzas recibidas y el dividendo pendiente de pago (592.316 euros – nota 10.6.5 y 13.3).

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 3,69% en los 6 primeros meses del ejercicio 2026. Los intereses se liquidan mensual o trimestralmente. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 se han devengado y pagado intereses por importe de 169.872 euros (191.948 euros en los seis primeros meses de 2025).

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 11.659.849 euros valorados a coste amortizado (a 30 de junio de 2025, el importe era de 12.636.414 euros).

A 30 de junio de 2026 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en las calles Santa Fe, 9 y Virgen del Pilar, 7 de Rubí (Barcelona) , en las calles Canonge Rodó, 1 bis y Wilson, 48-52 de Terrassa (Barcelona), en la calle Virgen de la Paloma, 49-53 de Sabadell (Barcelona), en las calles Mercadal, 9-11 y Gomis, 29 de Martorell (Barcelona), en las calles Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43 de Madrid, en las callase Avenida de Fátima, 20, Ventura Rodríguez, 33 y Juan Herrera, 22 de Málaga y en las calles Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba, 3 de Córdoba. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 28.272.796 euros a 30.06.2026.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en las calles Santa Fe, 9 y Virgen del Pilar, 7 de Rubí (Barcelona) , en las calles Canonge Rodó, 1 bis y Wilson, 48-52 de Terrassa (Barcelona), en la calle Virgen de la Paloma, 49-53 de Sabadell (Barcelona), en las calles Mercadal, 9-11 y Gomis, 29 de Martorell (Barcelona), en las calles Plátano, 9, Teresa Maroto, 15 y Puerto de Tarancón, 43 de Madrid, en las callase Avenida de Fátima, 20, Ventura Rodríguez, 33 y Juan Herrera, 22 de Málaga y en las calles Alhaken II, 14 y Fernando de Córdoba, 3 de Córdoba. El valor neto contable de los inmuebles en garantía asciende a 28.431.227 euros a 31 de diciembre de 2025.

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, entendiendo éste como la base imponible del impuesto.

Período actual a 30 de junio de 2026

Euros	**Régimen General**	**SOCIMI**	**TOTAL**
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	391.435	391.435
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	391.435	391.435

Período anterior a 30 de junio de 2025

Euros	**Régimen General**	**SOCIMI**	**TOTAL**
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	285.735	285.735
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	285.735	285.735

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 2024). 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 30/06/2026	Importe acumulado a 31/12/2025
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 30/06/2026	Importe acumulado a 31/12/2025
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(2.331.181)	(2.193.220)
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 período 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
	2023	19/06/2024	183.478
	2024	19/06/2025	331.106
	2025	16/06/2026	592.316
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			**1.329.991**

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

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

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Uso
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	Residencial
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	Residencial
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, 1 bis, 08221 Terrassa (Barcelona)	Residencial
27/12/2019	C/ Plátano, nº9, 28029 Madrid (Madrid)	Residencial
29/06/2020	C/ Teresa Maroto, 15 -19, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
08/10/2020	C/ Puerto de Tarancón, 39-43, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
24/06/2021	Av. Fátima, 20, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
08/07/2021	C/ Ventura Rodríguez, 33, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
13/09/2021	C/ Piera, 36-38, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
03/02/2022	C/ Mercadal, 9, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
11/03/2022	C/ Gomis, 29, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
24/03/2022	C/ Juan de Herrera, 22, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
24/03/2022	C/ Puerto Alto, 47, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
18/07/2022	C/ Imágenes, 10, 14001 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ de Alhaken II, 14, 14008 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Fernando de Córdoba, 3, 14008 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Alfonso XII, 41, 14002 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	C/ Ciegos, 1, 14002 Córdoba (Córdoba)	Residencial
18/07/2022	Plaza de la Lagunilla, 12, 14001 Córdoba (Córdoba)	Residencial
28/10/2022	C/ del Pico Cejo, 25, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
28/03/2023	C/ Mur 126, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial
27/11/2023	C/ La Pau 2-4, 08923 Santa Coloma de Gramanet (Barcelona)	Residencial
26/01/2024	C/ Puerto Tarancon 32, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
13/12/2024	C/ Ponent 139-145, 08918 Badalona (Barcelona)	Residencial
23/12/2024	C/ Argente 8, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
23/12/2024	C/ Sierra de los Filabres 31, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
13/10/2025	C/ Esperanza Sanchez Carrascosa 31, 28029 Madrid (Madrid)	Residencial
09/03/2026	C/ Párroco Emilio Franco 60, 28053 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	**-**		

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 2026 y 2025 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos por arrendamientos	2.084.985	1.904.566

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento.

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

Mercado	30/06/2026	30/06/2025
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	30/06/2026	30/06/2025
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 171.044 euros (153.673 euros en el mismo período de 2025) en concepto de gastos de personal, de los cuales 40.473 euros corresponden a Cargas Sociales satisfechas a la Seguridad Social (35.486 euros en el mismo periodo de 2025).

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Alquileres y canones	40.648	31.485
Reparaciones y conservación	164.490	141.570
Servicios profesionales independientes	558.512	526.448
Primas de seguros	18.696	20.268
Servicios bancarios y similares	3.634	3.009
Publicidad, propaganda y RRPP	13.139	7.252
Suministros	47.338	41.302
Tributos	115.568	104.662
Otros servicios	52.105	44.529
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	34.343	27.427
Total	**1.048.473**	**947.952**

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 2026 y 2025 es el siguiente (en euros):

	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos financieros	69.097	51.460
Gastos financieros	(191.259)	(209.900)
Resultado financiero	**(122.162)**	**(158.440)**

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:

Identificación	Periodo	Naturaleza de las operaciones	Importe semestral	Política de precios aplicada
(a)				
Adequita Capital Ltd.	Actual	Servicios de Gestión	330.000	De mercado
	Anterior	Servicios de Gestión	358.080	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 2026, Adequita Capital Ltd poseía 41.375 acciones de la Sociedad, correspondientes al 0.60% 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 2026 ni durante el ejercicio 2025 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 2026 ni durante el ejercicio 2025 no existen créditos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Durante los seis primeros meses del año 2026 ni durante el ejercicio 2025 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 2026 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 2026 y durante el ejercicio 2025, 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.

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 2026 ha sido de 6, siendo el número de trabajadores empleados al término del periodo de 6, de los cuales 3 son mujeres y 3 son hombres. Durante el mismo periodo del ejercicio 2025 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 2026, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 52% (a 30 de junio de 2025 era del 53%).

- 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.

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 31 de agosto de 2026 la Sociedad ha adquirido un edificio sito en la calle Madrid 12 de Collado Villalba.

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 esta. 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 2026

Estados financieros intermedios que formula el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 30 de octubre de 2026.

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 Mutualidad General De La Abogacía, Mutualidad De Previsión Social A Prima Fija

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

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

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

SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y8152978K en calidad de Vocal

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

ADSARÀ GRAU, JORDI con NIF 46.132.537b
Vocal en calidad de representante de RIPARGRAU, S.A.

FAINÉ DE GARRIGA, JUAN, con NIF 46145326N
Vocal en calidad de representante de CATALONIA INVER S.L.

NAVARRO GONZÁLEZ TÁNAGO, MARIA con NIF 5402626H
Vocal en calidad de representante de ARAGONESAS PROMOCION DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.L

VIVES ROURA, ALEJANDRO, con NIF 38095644P en calidad de Vocal