

**Promourbanitae II, Sociedad de
Inversión Colectiva de Tipo
Cerrado, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2024, junto
con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones financieras en instrumentos de patrimonio y de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas

Descripción

Tal y como se describe en la nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene por objeto principal la realización de inversiones en todo tipo de activos financieros y no financieros, en especial, activos inmobiliarios y la tenencia de acciones y participaciones de otras compañías cuyo objeto social consista en la inversión de activos inmobiliarios, todo ello con arreglo a una política de inversión definida. Sus inversiones se componen, fundamentalmente, de instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas, que son valorados, según ha establecido la Sociedad, tomando como referencia el valor razonable determinado mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración generalmente aceptados (véase nota 3 de la memoria adjunta). En la medida en que la valoración de dichas inversiones financieras en instrumentos de patrimonio e inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas requiere la realización de estimaciones, mediante la aplicación de juicios e hipótesis por parte de los administradores de la Sociedad, que las citadas inversiones suponen un importe significativo de su activo al 31 de diciembre de 2024 (véase nota 7 de la memoria adjunta) y considerando su relevancia sobre el patrimonio de la Sociedad, hemos identificado la valoración de las citadas inversiones como uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Con el fin de diseñar procedimientos de auditoría, hemos obtenido, entre otros, el conocimiento del control interno relevante para la auditoría mediante el entendimiento de los procesos y criterios utilizados por la Sociedad en relación con la valoración de las citadas inversiones de la Sociedad.

Nuestros procedimientos de auditoría dirigidos a dar respuesta a este aspecto han incluido, entre otros, procedimientos sustantivos aplicados a la totalidad de la cartera de inversiones, consistentes en el contraste del valor razonable tomado como referencia por la Sociedad con el importe que se obtiene de los modelos de valoración aplicados, que están basados en el descuento de proyecciones de flujos de efectivo futuros estimadas de los proyectos inmobiliarios de las mencionadas inversiones.

En relación con dichos modelos, con la colaboración de nuestros especialistas internos en valoración, hemos evaluado la razonabilidad de la metodología de valoración utilizada por los administradores de la Sociedad así como su alineamiento a la normativa aplicable, la razonabilidad de las proyecciones de flujos de efectivo realizadas, así como de las tasas de descuento y de crecimiento a perpetuidad aplicadas. Asimismo, hemos verificado la corrección aritmética de los cálculos realizados.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las notas de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a lo requerido por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en el citado Anexo I es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692


Verónica Ramírez

Inscrito en el R.O.A.C. nº 22284

26 de junio de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/20105

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª

101010101



OP5125919

Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de tipo Cerrado, S.A.

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2024	31/12/2023 (*)
ACTIVO CORRIENTE		1.694.723,28	125.602,54	PASIVO CORRIENTE		1.921.362,02	9.991,65
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	1.581.587,14	125.488,06	Periodificaciones		-	-
Periodificaciones		-	-	Acreedores y cuentas a pagar	8 y 9	1.921.362,02	9.991,65
Inversiones financieras a corto plazo		101.317,39	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-	Deudas a corto plazo		-	-
Préstamos y créditos a empresas	7	101.317,39	-	Provisiones a corto plazo		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	Otros pasivos corrientes		-	-
Derivados		-	-				
Otros activos financieros		-	-	PASIVO NO CORRIENTE		356.937,44	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-	Periodificaciones		-	-
Deudores		11.818,75	114,48	Pasivos por impuesto diferido	7	356.937,44	-
Otros activos corrientes		-	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
				Deudas a largo plazo		-	-
ACTIVO NO CORRIENTE		18.936.908,90	-	Provisiones a largo plazo		-	-
Activos por impuesto diferido		-	-	Otros pasivos no corrientes		-	-
Inversiones financieras a largo plazo		13.068.422,00	-				
Instrumentos de patrimonio		11.468.422,00	-	TOTAL PASIVO		2.278.299,46	9.991,65
De entidades objeto de capital riesgo	7	11.468.422,00	-				
De otras entidades		-	-	PATRIMONIO NETO		18.353.332,72	115.610,89
Préstamos y créditos a empresas	7	1.600.000,00	-	Fondos reembolsables	8	17.158.368,24	115.610,89
Valores representativos de deuda		-	-	Capital		1.805.500,00	125.000,00
Derivados		-	-	Escriturado		1.805.500,00	125.000,00
Otros activos financieros		-	-	Menos: capital no exigido		-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		5.868.486,90	-	Participes		-	-
Instrumentos de patrimonio		5.868.486,90	-	Prima de emisión		7.231.125,01	-
De entidades objeto de capital riesgo	7	5.868.486,90	-	Reservas		(1.405,16)	(1.405,16)
De otras entidades		-	-	Instrumentos de capital propios		-	-
Préstamos y créditos a empresas		-	-	Resultados de ejercicios anteriores		(7.983,95)	-
Valores representativos de deuda		-	-	Otras aportaciones de socios		8.124.750,00	-
Derivados		-	-	Resultado del ejercicio	4	6.382,34	(7.983,95)
Otros activos financieros		-	-	Dividendos a cuenta		-	-
Inmovilizado material		-	-	Otros instrumentos de patrimonio neto		-	-
Inmovilizado intangible		-	-	Ajustes por valoración en patrimonio neto		1.194.964,48	-
Otros activos no corrientes		-	-	Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		1.194.964,48	-
				Otros		-	-
TOTAL ACTIVO		20.631.632,18	125.602,54	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		20.631.632,18	125.602,54
CUENTAS DE ORDEN							
CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO:							
Avales y garantías concedidos		-	-				
Avales y garantías recibidos		-	-				
Compromisos de compra de valores		-	-				
De empresas objeto de capital riesgo		-	-				
De otras empresas		-	-				
Compromisos de venta de valores		-	-				
De empresas objeto de capital riesgo		-	-				
De otras empresas		-	-				
Resto de derivados		-	-				
Compromisos con socios o participes		-	-				
Otros riesgos y compromisos		-	-				
OTRAS CUENTAS DE ORDEN:		22.300.588,56	125.000,00				
Patrimonio total comprometido	8	20.000.000,00	125.000,00				
Patrimonio comprometido no exigido	8	1.000.000,00	-				
Activos fallidos		-	-				
Pérdidas fiscales a compensar	10	7.983,95	-				
Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)	7	1.292.604,61	-				
Deterioro capital inicio grupo		-	-				
Otras cuentas de orden		-	-				
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		22.300.588,56	125.000,00				

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.ª



OP5125920

Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de tipo Cerrado, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
Ingresos financieros			
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados	6 y 7	148.563,41	602,54
Otros ingresos financieros		148.563,41	602,54
		-	-
Gastos financieros			
Intereses y cargas asimiladas		-	-
Otros gastos financieros		-	-
		-	-
Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto)			
Resultados por enajenaciones (neto)		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Otras inversiones financieras		-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Deterioros y pérdidas de inversiones financieras		-	-
Diferencias de cambio (netas)		-	-
Otros resultados de explotación		(89.856,41)	(1.665,75)
Comisiones y otros ingresos percibidos		-	-
De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
Otras comisiones e ingresos		-	-
Comisiones satisfechas	9	(89.856,41)	(1.665,75)
Comisión de gestión		(69.456,41)	-
Otras comisiones y gastos		(20.400,00)	(1.665,75)
MARGEN BRUTO		58.707,00	(1.063,21)
Gastos de personal		-	-
Otros gastos de explotación	9	(51.836,20)	(6.920,74)
Amortización del inmovilizado		-	-
Exceso de provisiones		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.870,80	(7.983,95)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Deterioro de resto de activos (neto)		-	-
Otros		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.870,80	(7.983,95)
Impuesto sobre beneficios	10	(488,46)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		6.382,34	(7.983,95)

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.ª



OP5125921

Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de tipo Cerrado, S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(Euros)

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

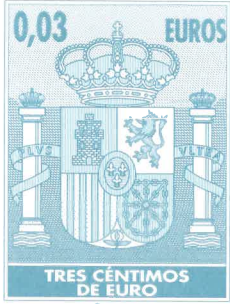
	Nota	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		6.382,34	(7.983,95)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		1.194.964,48	-
Por valoración instrumentos financieros		1.551.901,92	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		1.551.901,92	-
Otros		-	-
Efecto impositivo		(356.937,44)	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-	-
Otros		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos		1.201.346,82	(7.983,95)

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.ª



OP5125922

Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de tipo Cerrado, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Euros)

B) Estados totales de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Instrumentos de capital propios)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por valoración en patrimonio neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(7.983,95)	-	(7.983,95)
Operaciones con accionistas	125.000,00	-	-	-	-	-	-	-	125.000,00
Aumentos de capital (capital exigido)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio	125.000,00	-	(1.405,16)	-	-	-	-	-	(1.405,16)
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (*)	-	-	(1.405,16)	-	-	-	(7.983,95)	-	115.610,89
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos iniciales ajustados al 1 de enero de 2024	125.000,00	-	(1.405,16)	-	-	-	(7.983,95)	-	115.610,89
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	6.382,34	1.194.964,48	1.201.346,82
Operaciones con accionistas	1.805.500,00	7.231.125,01	-	-	-	8.124.750,00	-	-	17.161.375,01
Aumentos de capital (capital exigido)	(125.000,00)	-	-	-	-	-	-	-	(125.000,00)
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	(7.983,95)	-	7.983,95	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1.805.500,00	7.231.125,01	(1.405,16)	-	(7.983,95)	8.124.750,00	6.382,34	1.194.964,48	18.353.332,72

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.^a



OP5125923

Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de tipo Cerrado, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(82.973,60)	488,06
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.870,80	(7.983,95)
Ajustes del resultado-		(149.051,87)	7.983,95
Ingresos financieros	6	(148.563,41)	(602,54)
Gastos financieros		-	-
Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto)		-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Deterioros y pérdidas de inversiones financieras		-	-
Otros ingresos y gastos	9 y 10	(488,46)	8.586,49
Cambios en el capital corriente		18.074,55	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.591,17)	-
Otros activos corrientes		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	9	23.665,72	-
Otros pasivos corrientes		-	-
Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		41.132,92	488,06
Pago de intereses		-	-
Cobro de dividendos		-	-
Cobro de intereses	6 y 7	41.132,92	488,06
Cobro (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
Otros pagos (cobros)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(17.385.006,98)	-
Pagos por inversiones		(17.385.006,98)	-
Inversiones financieras	7	(17.385.006,98)	-
Cobros por desinversiones		-	-
Inversiones financieras		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		18.924.079,66	125.000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	19.049.079,66	125.000,00
Amortización de instrumentos de patrimonio	8	(125.000,00)	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos por dividendos		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.456.099,08	125.488,06
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	125.488,06	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	1.581.587,14	125.488,06

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.ª



OP5125924

Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A.

Memoria
correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2024

1. Reseña de la Sociedad

Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) se constituyó el 12 de julio de 2023 como Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado. La Sociedad se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital – riesgo, otras entidades de inversión colectiva de Tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de Tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

El 15 de diciembre de 2023 se produjo la inscripción de la Sociedad, con el número 49, en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV).

El objeto principal de la Sociedad consiste en la realización de inversiones en todo tipo de activos financieros y no financieros, en especial, activos inmobiliarios y la tenencia de acciones y participaciones de otras compañías cuyo objeto social consista en la inversión de activos inmobiliarios, todo ello con arreglo a una política de inversión definida. La estrategia y política de inversión de la Sociedad consistirá en la participación directa en el capital social o la concesión de préstamos a sociedades cuyo objeto social consista en la inversión y promoción de proyectos inmobiliarios radicados en España y en otros países de Europa. Esto incluye la reforma y rehabilitación de inmuebles.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Calle Serrano, 37, Madrid.

El Comité de Supervisión de la Sociedad, nombrado por la Sociedad Gestora, está formado de representantes de los accionistas con un compromiso de inversión por un importe mínimo establecido en el Folleto de la Sociedad.

Las acciones confieren a sus titulares la condición de accionistas y les atribuye un derecho de propiedad sobre el patrimonio de la Sociedad. Ninguna modificación del Folleto, conferirá a los accionistas derecho alguno de separación de la Sociedad.

La dirección, administración y gestión de la Sociedad están encomendadas a Actyus Private Equity, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. (en adelante, la “Sociedad Gestora”), que figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones e Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 286.

La entidad depositaria de la Sociedad es Banco Inversis, S.A. (Grupo Banca March), inscrita en el Registro de Entidades Depositarias de Instituciones de Inversión Colectiva de la CNMV con el número 211.

La Sociedad, tiene la consideración de cerrada y no admite reembolsos parciales de sus acciones con carácter previo a su disolución y liquidación. En este sentido, las acciones serán transmisibles con las limitaciones o requisitos definidos en el Folleto de la Sociedad inscrito en la CNMV.

Durante el 2024 la Sociedad se encuentra en su denominado periodo de inversión de acuerdo a lo establecido en su Folleto.



CLASE 8.ª



OP5125925

La Sociedad se constituyó con una duración indefinida, de acuerdo a lo establecido en su Folleto.

La política de inversión de la Sociedad, así como los límites de sus inversiones (sin perjuicio del cumplimiento de los límites y coeficientes establecidos en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre – véase Nota 7), se encuentran definidos en el Folleto de la Sociedad inscrito en CNMV.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de la información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales, que se han preparado a partir de sus registros contables, se han formulado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) La Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y otras normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en lo no previsto en éstas, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1.514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De acuerdo a lo establecido en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, las normas contables específicas que deben cumplir las entidades de capital-riesgo serán las contenidas en dicha circular, que constituye el desarrollo y adaptación, para las entidades de capital-riesgo, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y Normativa legal específica que les resulte de aplicación. Por otro lado, con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. La entrada en vigor de este Real Decreto se produjo el 31 de enero de 2021 y es de aplicación para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021.

Considerando lo indicado en el párrafo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales (al igual que en la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior) aplicando la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, por ser el marco normativo de información financiera existente y de obligada aplicación, aplicando determinadas modificaciones como consecuencia de los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros introducidos en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, mencionado en el párrafo anterior. Estas modificaciones, ya aplicadas en el ejercicio anterior y que se incluyen en las normas de registro y valoración recogidas en la Nota 3 siguiente, corresponden, fundamentalmente, a cambios en la denominación de las categorías de valoración de activos financieros, no habiéndose producido modificaciones significativas en los criterios de valoración de los activos financieros incluidos en las mismas.



CLASE 8.ª

0,03 EUROS



OP5125926

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales de la Sociedad han sido obtenidas de sus registros contables y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales de la Sociedad, que han sido formuladas por su Consejo de Administración, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 25 de junio de 2024.

c) Principios contables

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y normas de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por el Consejo de Administración de la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales.

En las cuentas anuales de la Sociedad se han utilizado estimaciones realizadas por su Consejo de Administración para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren, en su caso, a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, al valor razonable de determinados instrumentos financieros y a la determinación del importe correspondiente, en su caso, a la comisión de gestión variable. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

En todo caso, las inversiones de la Sociedad están sujetas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión en empresas del grupo y asociadas (véanse Notas 7 y 11), lo que puede provocar que el valor liquidativo de la participación fluctúe tanto al alza como a la baja.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

e) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales relativa al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos, junto con la información correspondiente al ejercicio 2024.

Adicionalmente, la Sociedad se constituyó el 12 de julio de 2023, por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no refleja un año completo de actividad.



CLASE 8.ª



OP5125927

f) Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

g) Corrección de errores

En la preparación de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2024 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Incluye la totalidad de las inversiones financieras que tiene la entidad, tanto a corto como a largo plazo, en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y se incluyen, a efectos de su valoración, en la categoría de "Activos financieros a coste".

Se consideran "entidades dependientes" o "empresas del grupo" aquellas sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 50% de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje si, como en el caso de acuerdos con otros accionistas, se otorga a la Sociedad dicho control. Se entiende por control el poder de gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Se consideran "negocios conjuntos" o "empresas multigrupo" los que, no siendo entidades dependientes, están controlados conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí. Ello se evidencia mediante acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("partícipes") participan en entidades ("multigrupo"), realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

Las "empresas asociadas" son aquellas sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer influencia significativa, aunque no control o control conjunto. En este sentido, se entiende que existe influencia significativa en la gestión de una empresa, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) La Sociedad participa en la empresa, y
- 2) Se tenga el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control.

Asimismo, la existencia de influencia significativa se podrá evidenciar a través de cualquiera de las siguientes vías:

- Representación en el consejo de administración u órgano equivalente de dirección de la empresa participada;
- Participación en los procesos de fijación de políticas;
- Transacciones de importancia relativa con la participada;



CLASE 8.ª



OP5125928

- Intercambio de personal directivo; o
- Suministro de información técnica esencial.

Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

i. Clasificación de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas pueden clasificarse, en caso de que corresponda, como capital-inicio. Se entiende por inversiones en capital-inicio aquellas participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se consideran aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un período de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor. Ninguna de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas de la Sociedad estaba clasificada como capital-inicio.

ii. Valoración de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran inicialmente a su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean atribuibles. En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, forma parte de la valoración inicial, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que hubieran adquirido.

Posteriormente, se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. El importe de la corrección valorativa será calculado como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el valor razonable de la inversión. Su valor razonable es el valor de las transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas. En aquellos casos que no se hubiesen producido transacciones recientes representativas y salvo mejor evidencia, el valor razonable se determina utilizando el criterio de patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a las inversiones en el patrimonio neto de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías y minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

En relación a las plusvalías tácitas, se distingue entre:

- a) Plusvalías tácitas imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad o grupo consolidable, que sólo pueden considerarse como tales si hubieran sido identificadas y calculadas con periodicidad anual y se encuentren verificadas por experto independiente o, en caso de inmuebles, mediante tasación de una sociedad de tasación independiente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España, y siempre que subsistan en el momento de la valoración.
- b) Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada, o su grupo consolidado, o que son relativas a inmovilizaciones intangibles, que sólo podrán considerarse como tales cuando, formando parte del precio de la transacción, hayan sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición y subsistan en el de la valoración posterior y siempre que no se puedan albergar dudas razonables sobre su efectividad.



CLASE 8.ª



OP5125929

Adicionalmente, los dividendos cobrados, la devolución de aportaciones por reducción de capital social y otras distribuciones a accionistas y partícipes, así como el importe de venta de derechos preferentes de suscripción o la segregación de los mismos para ejercitarlos, cuyo valor se calcula aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, disminuyen el valor razonable de las participaciones en el capital de sociedades no cotizadas, en el momento en que se declare el correspondiente derecho o se hagan efectivas dichas operaciones.

También se tienen en cuenta, en el caso de que las cuentas de la empresa en la que se invierte estén auditadas, los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondientes al último ejercicio cerrado, que no se encuentren recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.

El valor razonable de las inversiones también podrá ser determinado mediante la aplicación de otros modelos y técnicas de valoración generalmente aceptados en la práctica. Entre los modelos y técnicas de valoración a utilizar se incluyen:

- Referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, mediante la aplicación de métodos y técnicas reconocidos.
- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.
- Modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

Los modelos y técnicas de valoración empleados deberán ser aprobados por el órgano de administración de la sociedad gestora y deberán estar debidamente documentados. Asimismo, maximizarán el uso de datos observables de mercado y otros factores que los participantes en el mercado considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

En cualquier caso, cualquiera que sea el modelo o técnica de valoración utilizado, para determinar el valor razonable de estas inversiones, deberá tenerse en cuenta los hechos o circunstancias de carácter contingente que puedan alterar o transformar el valor de las inversiones de las entidades de capital-riesgo, desde el mismo momento en que se originen o se tenga conocimiento de ellos y, en especial, los siguientes:

- Los resultados significativamente inferiores o superiores a los inicialmente proyectados que conduzcan a una disminución o apreciación permanente del valor.
- La aparición de problemas financieros o de negocio del emisor de los valores que planteen la necesidad de obtener financiación adicional o llevar a cabo reestructuraciones en sus actividades o en empresas del grupo.
- La existencia de eventuales compromisos, derechos o pactos de recompra con precio predeterminado.
- Otros hechos o circunstancias de suficiente entidad y clara constancia que surjan o se conozcan con posterioridad a la fecha en que se realizó la inversión y que determinen fehacientemente una valoración inferior o superior de las plusvalías tácitas a que se refiere el párrafo primero de este punto.

La sociedad gestora deberá evaluar la efectividad de los modelos y técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia en caso de que estén disponibles y resulten aplicables los precios basados en datos o índices observables de mercado.



CLASE 8.^a



OP5125930

En caso de que ninguno de los modelos y técnicas de valoración permitan determinar el valor razonable de la inversión con fiabilidad, ésta se valora a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

No obstante, las plusvalías latentes netas de impuestos que se determinan por comparación del coste de la inversión con su valor razonable se registran en el epígrafe "Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)" de las cuentas de orden.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se contabilizarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe "Resultados y variación del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Para el caso de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que sean clasificadas como capital-inicio, tal y como se define en el apartado i anterior, cuando existe dictamen del Consejo de Administración de la sociedad gestora certificando que se está cumpliendo con el plan de negocio de la empresa, las correcciones valorativas por deterioro, en su caso, se registrarán en el epígrafe "Deterioro capital inicio grupo" de las cuentas de orden.

Los préstamos y créditos concedidos, en su caso, por la Sociedad a empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que incluyen cualquier financiación que forme parte de su objeto social principal y cuyas condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo de principal e intereses sobre el principal pendiente, se clasifican a efectos de su valoración como "Activos financieros a coste amortizado" y se valoran en los términos que se establecen en el apartado b) siguiente. No obstante, 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, se clasifican a efectos de su valoración como "Activos financieros a coste" y se valoran en los términos que se establecen en el apartado b) siguiente.

b) Inversiones financieras

i. Clasificación de las inversiones financieras

Incluye la totalidad de las inversiones financieras que tiene la entidad, tanto a corto como a largo plazo.

Las inversiones financieras se clasifican, en su caso, en los siguientes conceptos:

- Instrumentos de patrimonio: incluye, en su caso, acciones cotizadas y no cotizadas, acciones y participaciones de otras entidades de capital-riesgo y participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio, salvo que se trate de participaciones en empresas del grupo y asociadas, que no se tratan, a efectos contables, como instrumentos financieros. Se clasifican, a efectos de su valoración, como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias" o como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto" cuando la Sociedad haya ejercitado esta opción de designación inicial irrevocable.

Los instrumentos de patrimonio pueden clasificarse, en caso de que corresponda, como capital-inicio (tal y como se definen en el apartado a) anterior) o capital desarrollo. Ninguna de las inversiones de la Sociedad estaba clasificada como capital-inicio. Asimismo, estas inversiones se dividen entre:



CLASE 8.ª

INVERSIONES



OP5125931

- “De entidades objeto de capital riesgo”, participaciones temporales en el capital de empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de Bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Asimismo, se incluyen las participaciones temporales en el capital de empresas no financieras que coticen en el primer mercado de bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de la OCDE, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los doce meses siguientes a la toma de la participación.
- “De otras entidades”, el resto no incluido en el apartado anterior, tales como acciones cotizadas y no cotizadas, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Préstamos y créditos a empresas: préstamos y créditos concedidos, en su caso, por la Sociedad y que incluyen cualquier financiación a empresas participadas que formen parte de su objeto social principal, salvo que se trate de préstamos concedidos a empresas del grupo y asociadas que se registran en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas”. Se clasifican a efectos de su valoración como “Activos financieros a coste amortizado” cuando las condiciones contractuales de la financiación dan lugar a cobros de principal e intereses sobre el principal pendiente. Cuando se trate de 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, que se clasifican a efectos de su valoración como “Activos financieros a coste”.

ii. Reconocimiento y valoración de las inversiones financieras

Las inversiones financieras mantenidas por la Sociedad se incluyen a efectos de su valoración en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado: se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se podrán valorar a su valor nominal. Las pérdidas por deterioro de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento inicial. Las correcciones valorativas por deterioro así como su reversión se reconocen, en su caso, como un gasto o un ingreso en el epígrafe “Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras” de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Activos financieros a coste: se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los cambios que se produzcan en el valor razonable (sin deducir los costes de transacción) se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 3.i.iii).



CLASE 8.ª

ACTIVOS FINANCIEROS



OP5125932

- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción directamente atribuibles. Adicionalmente, forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido. Los cambios que se produzcan en el valor razonable -conforme a los criterios descritos en el apartado a) anterior- (sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación) se imputan, netos de su efecto impositivo, directamente en el patrimonio neto en el epígrafe "Patrimonio neto – Ajustes por valoración en patrimonio neto – Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto", hasta que el activo cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 3.h.iii). No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se imputan en los epígrafes "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" y "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Diferencias de cambio (netas)", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A los efectos del registro de las correcciones valorativas por deterioro, las mismas deberán realizarse siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo. Se presume que el instrumento se ha deteriorado cuando:

- Si no estando cotizando, se ha producido una caída de un 40% respecto a la valoración inicial del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.
- En caso de estar cotizando, si se ha producido una caída de un 40% en la cotización o si se ha producido un descenso de la misma de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable se reconocen en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro del valor del activo.

En todo caso, para la determinación del valor razonable de los activos financieros se atiende a lo siguiente:

- Acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva: Su valor razonable es, en su caso, el último valor liquidativo disponible. No obstante lo anterior, en el caso de que las Instituciones de inversión colectiva se encuentren admitidas a negociación en un mercado o sistema multilateral de negociación, se valorarán a su valor de cotización del día de referencia, siempre y cuando éste sea representativo.
- Acciones y participaciones en otras entidades de capital-riesgo: su valor razonable es el último valor liquidativo publicado por la sociedad gestora de la entidad participada. En caso de que no se disponga de estos valores, se atenderá al valor teórico contable, incluidas las plusvalías latentes netas de impuestos, que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la entidad participada, que incluirá, en el caso de que las cuentas de la empresa en la que se invierte estén auditadas, los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondiente al último ejercicio cerrado, que no se encuentren recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.



CLASE 8.^a



OP5125933

- Instrumentos de patrimonio en empresas no cotizadas: se entenderá, en su caso, que su valor razonable es el valor de las transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas. En aquellos casos que no se hubiesen producido transacciones recientes y salvo mejor evidencia, el valor razonable se determina utilizando el criterio de patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a las inversiones en el patrimonio neto de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías y minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

c) Resto de activos financieros y pasivos financieros

i. Resto de activos financieros

El resto de activos financieros se desglosan a efectos de presentación y valoración en los siguientes epígrafes del balance:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye, en su caso, las cuentas corrientes bancarias o los depósitos a la vista o las adquisiciones temporales de activos con vencimiento no superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad. Se clasifican a efectos de su valoración como "Activos financieros a coste amortizado" (véase apartado b) anterior).
- Deudores: recoge, en su caso, el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto diferente a los anteriores ostente la Sociedad frente a terceros, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas. Asimismo, incluye los desembolsos exigidos a los accionistas desde la fecha que sean exigidos por la Sociedad y hasta el momento en que dichos desembolsos se hagan efectivos. Se clasifican a efectos de su valoración como "Activos financieros a coste amortizado" (véase apartado b) anterior).

ii. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se desglosan a efectos de presentación en los siguientes epígrafes del balance:

- Acreedores y cuentas a pagar: recoge, en su caso, las deudas con suministradores de servicios y otras deudas con Administraciones Públicas.
- Deudas a corto plazo: recoge, en su caso, las deudas contraídas por la Sociedad por diversos conceptos.

Los pasivos financieros se clasifican a efectos de su valoración como "Pasivos financieros a coste amortizado".

Los pasivos financieros clasificados a efectos de valoración como "Pasivos financieros a coste amortizado", se valoran inicialmente, por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, los pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Gastos financieros – Intereses y cargas asimiladas" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se valoran a su valor nominal.

d) Técnicas de valoración

En aquellos instrumentos financieros para los que los administradores de la sociedad gestora de la Sociedad estiman un valor razonable, se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:



CLASE 8.ª



OP5125934

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros para los que los Administradores de la Sociedad estiman un valor razonable en el Nivel 2 (en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable es estimado tomando como referencia el valor razonable de las transacciones recientes del propio valor) o en el Nivel 3 (en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable es estimado a partir del valor teórico contable de la entidad participada o mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos), no habiéndose producido durante el ejercicio transferencias entre los distintos niveles.

La técnica de valoración aplicada por los Administradores de la Sociedad en la estimación del valor razonable estos instrumentos financieros se describen en la Nota 7.

e) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

El tratamiento contable de las transferencias de activos financieros está condicionado por la forma en que se traspasan a terceros los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos que se transfieren:

1. Si los riesgos y beneficios se traspasan sustancialmente a terceros - caso de las ventas en firme o incondicionales, o de las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de la recompra-, el activo financiero transferido se dará de baja del balance. La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, la que forma parte, en su caso, del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Se darán de baja los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable después de su inversión con cargo al epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Si ni se transfieren ni se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido, el activo financiero se dará de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad para transmitir dicho activo.

De acuerdo con lo anterior, los activos financieros, o parte de los mismos, sólo se dan de baja del balance cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo de dichos activos financieros, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.



CLASE 8.ª



OP5125935

Asimismo, se dan de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones asociadas a los mismos se hayan extinguido. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada (incluido los costes de transacción atribuibles y en la que se debe recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo y pasivo asumido), se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

f) Periodificaciones

En caso de que existan, corresponden, fundamentalmente, a gastos e ingresos liquidados por anticipado que se devengarán en el siguiente ejercicio. No incluye los intereses devengados, que se recogen en el epígrafe del balance que corresponda, según su naturaleza.

g) Instrumentos de patrimonio propio

Los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad son las acciones que representan su capital. Se registran en el epígrafe "Capital – Escriturado" del balance. Los importes comprometidos y no exigidos se recogen, en su caso, en el epígrafe "Patrimonio comprometido no exigido" de las cuentas de orden. En el epígrafe "Patrimonio total comprometido" de las cuentas de orden se incluyen los importes comprometidos por parte de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, los gastos de constitución de la Sociedad, se registran, en su caso, en el epígrafe "Reservas" del balance.

Por otro lado, el saldo del epígrafe "Resultados de ejercicios anteriores" del patrimonio neto del balance recoge los resultados negativos de ejercicios anteriores pendientes de compensar por parte de la Sociedad.

h) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por la Sociedad, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos por intereses y dividendos

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen, en su caso, como ingresos en el epígrafe "Ingresos financieros – Intereses, dividendos y rendimientos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo. En el caso de operaciones a tipo variable, se atiende a la tasa de rendimiento hasta la próxima revisión del tipo de referencia a efectos de determinar el tipo de interés efectivo.

ii. Comisiones y conceptos asimilados

La comisión de gestión, así como otros gastos de gestión necesarios para el desarrollo de la Sociedad se registran, según su naturaleza, en el epígrafe "Otros resultados de explotación – Comisiones satisfechas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iii. Variación del valor razonable en instrumentos financieros

El beneficio o pérdida derivado de variaciones del valor razonable de los activos financieros realizados se registra en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Resultados por enajenaciones (neto)", de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad en el apartado que corresponda según la naturaleza del activo (véase apartado 3.b.ii).



CLASE 8.^a



OP5125936

Cuando las distribuciones percibidas por la Sociedad de las entidades objeto de capital riesgo en las que participa, tengan su origen en desinversiones realizadas por dichas entidades participadas, y no correspondan a devolución de aportaciones, se reconocerán como ingresos en el epígrafe “Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Resultados por enajenaciones (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Cuando las distribuciones percibidas tienen su origen en el reparto de dividendos por parte de dichas entidades participadas por la Sociedad, éstas se registran en el epígrafe “Ingresos financieros – Intereses, dividendos y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iv. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

i) Impuesto sobre Beneficios

El impuesto sobre beneficios se considera como un gasto a reconocer en la cuenta de pérdidas y ganancias, y está constituido por el gasto o ingreso por el impuesto corriente y el gasto o ingreso por el impuesto diferido.

El impuesto corriente se corresponde con la cantidad que satisface la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios, considerando, en su caso, las deducciones, otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar fiscalmente y el derecho a compensar las pérdidas fiscales, y no teniendo en cuenta las retenciones y pagos a cuenta.

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los elementos patrimoniales. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente dan lugar a activos por impuesto diferido. A estos efectos, se considerarán diferencias temporarias las derivadas de las variaciones de valor imputadas en patrimonio.

En cada cierre se evalúan los derechos a compensar en ejercicios posteriores por pérdidas fiscales no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. No obstante, el Consejo de Administración de la sociedad gestora de la Sociedad ha decidido no contabilizar el crédito fiscal que se deriva de dichas pérdidas, al no poder estimar de forma razonable el momento de su recuperación, no siendo, en ningún caso, su efecto significativo con respecto a estas cuentas anuales. Las pérdidas fiscales que pueden compensarse, en su caso, se registran en la cuenta “Pérdidas fiscales a compensar” de las cuentas de orden de la Sociedad.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen, en su caso, en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose, en su caso, las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y



CLASE 8.ª



OP5125937

éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Con las especificidades anteriormente indicadas, la Sociedad tributa al tipo de gravamen que le es aplicable de acuerdo con lo establecido en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre.

Adicionalmente, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades eliminó la limitación temporal para la aplicación de bases imponibles negativas, introduciendo una limitación cuantitativa del 70% de la base imponible previa a su compensación, admitiéndose, en todo caso, un millón de euros.

j) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".

Cuando existen transacciones denominadas en moneda extranjera se convierten a euros utilizando los tipos de cambio de contado de la fecha de la transacción, entendiéndose como tipo de cambio de contado el más representativo del mercado de referencia a la fecha o, en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha.

Las diferencias de cambio que se producen al convertir los saldos denominados en moneda extranjera a la moneda funcional se registran, en el caso de partidas monetarias (que son tesorería, valores representativos de deuda, préstamos participativos y otras financiaciones concedidas o recibidas con una cantidad determinada o determinable de unidades monetarias, así como los débitos y créditos ajenos a la cartera de instrumentos financieros) por su importe neto, en el epígrafe "Diferencias de cambio (netas)" de la cuenta de pérdidas y ganancias; Las partidas no monetarias valoradas a coste se valorarán aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción, aplicando el tipo de cambio de la fecha de valoración a los efectos de determinar la corrección valorativa por deterioro, en su caso. No obstante lo anterior, para las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, las diferencias de cambio que surjan en las fechas de valoración se reconocerán en cuentas de orden conjuntamente con las plusvalías de cartera.

k) Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto que se presenta en estas cuentas anuales muestra el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante el ejercicio. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado total de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes del estado:

Estado de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en este estado se presenta, en su caso:

- a) El resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad.



CLASE 8.ª



OP5125938

- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a las letras b) y c) anteriores.
- e) El total de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estado total de cambios en el patrimonio neto

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los movimientos habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen, en su caso, en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores. Este estado muestra, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final del ejercicio de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- b) Operaciones con accionistas: recoge los cambios en el patrimonio neto derivados de las suscripciones y reembolsos realizados durante el ejercicio.
- c) Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, traspasos entre partidas del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

l) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos equivalentes las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades de capital-riesgo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

m) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior



CLASE 8.^a

INVENTARIO



OP5125939

al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

n) Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Consejo de Administración de la Sociedad.
- c) Activos contingentes: activos posibles surgidos como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada y debe confirmarse cuando ocurran, o no, eventos que están fuera de control del Consejo de Administración de la Sociedad. Los activos contingentes no se reconocen en el balance ni en la cuenta de pérdidas y ganancias pero se informa de ellos en la memoria siempre y cuando sea probable el aumento de recursos que incorporen beneficios económicos por esta causa.

Las cuentas anuales recogen aquellas provisiones significativas con respecto a las que se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las que fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen. Dichas reversiones, calculadas como la diferencia positiva entre el importe constituido de la provisión y el que corresponde al cierre del ejercicio, según la mejor información disponible, o en el momento de atender la correspondiente obligación, se registra en el epígrafe "Excesos de provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales, lo que no necesariamente significa que los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en las decisiones o, en su caso, asesoramiento de inversión en el marco de su actividad descrita en el apartado a) de esta nota no puedan llegar a ser significativos.

4. Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2024 que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de la Sociedad para su aprobación, es la siguiente:



CLASE 8.ª



OP5125940

	Euros
Base de reparto: Resultado del ejercicio	6.382,34
Distribución: Reserva Legal	638,23
A resultados de ejercicios anteriores	5.744,11
	6.382,34

5. Información relativa al Consejo de Administración

Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha pagado ni devengado cantidad alguna en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los miembros actuales o anteriores de su Consejo de Administración.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no tenía concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida.

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023, y durante dichos ejercicios, la Sociedad no ha tenido contratado ningún seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2024 los Administradores de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener (ellos o sus personas vinculadas) con el interés de la Sociedad.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes y deudas a corto plazo

El saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del activo del balance recoge, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo en cuentas corrientes mantenido por la Sociedad en entidades financieras, cuyo detalle se muestra a continuación

	Euros	
	2024	2023
Cuentas corrientes (en euros):		
Banco Inversis, S.A.	64.587,14	125.488,06
Andbank España Banca Privada, S.A.U.	1.517.000,00	-
	1.581.587,14	125.488,06

Las principales cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad están remuneradas a tipos de interés de mercado. Los intereses devengados por estas cuentas corrientes durante los ejercicios 2024 y 2023 se incluyen, en su caso, en el saldo del epígrafe "Ingresos financieros – Intereses, dividendos y rendimientos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios.



CLASE 8.^a



OP5125941

7. Inversiones

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

El saldo del epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del activo del balance recoge los instrumentos de patrimonio emitidos por entidades del grupo o asociadas, así como, en su caso, los préstamos y créditos concedidos a estas entidades.

El detalle del saldo del epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Instrumentos de patrimonio” del activo del balance al 31 de diciembre de 2024, atendiendo a la tipología de la entidad participada, la moneda de contratación y a la admisión o no a cotización en bolsas de valores, es el siguiente (ningún importe al 31 de diciembre de 2023):

	Euros
Por naturaleza:	
Instrumentos de patrimonio	
<i>De entidades objeto de capital riesgo</i>	
<i>Sociedad Complementaria 2023, S.L.</i>	5.868.486,90
	5.868.486,90
Por moneda:	
En euros	5.868.486,90
En moneda extranjera	-
	5.868.486,90
Por cotización:	
Cotizados	-
No cotizados	5.868.486,90
	5.868.486,90

El movimiento habido durante el ejercicio 2024 en el saldo del epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Instrumentos de patrimonio” se muestra a continuación (ningún movimiento en el ejercicio 2023):

	Euros
Saldo al inicio del ejercicio	5.868.486,90
Adiciones-	
<i>Sociedad Complementaria 2023, S.L.</i>	5.868.486,90
Saldo al cierre del ejercicio	5.868.486,90



CLASE 8.ª



OP5125942

A continuación, se incluye información al 31 de diciembre de 2024 sobre la sociedad participada, indicándose el porcentaje de participación, directa e indirecta, y otra información relevante:

	Porcentaje de Participación (Directo)	Euros							
		Coste de Adquisición	Valor Razonable Participada (a)	Deterioro	Plusvalías/ Minusvalías (Netas)	Patrimonio de la Entidad Participada (b)	Capital (b)	Otras Partidas del Patrimonio Neto (b)	Resultado del ejercicio (b)
Sociedad Complementaria 2023, S.L.	100%	5.868.486,90	7.176.129,40	-	1.292.604,61	7.176.129,40	3.000,00	7.276.261,81	(103.132,41)

(a) Véase Nota 3.a.ii y a continuación en esta misma Nota.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2024.

Sociedad Complementaria 2023, S.L.

Sociedad constituida el 29 de junio de 2023. Su actividad consiste en el asesoramiento, gestión, administración e intermediación en operaciones de compraventa o arrendamiento de activos inmobiliarios y cualquier tipo de servicios relacionados.

Al cierre del ejercicio 2024 esta sociedad tiene participación en el capital social de 11 entidades y tiene concedido un préstamo a otra entidad. El objeto social de estas entidades está relacionado con la promoción inmobiliaria y cuyas cuentas anuales no son objeto de auditoría.

El valor razonable de la inversión en Sociedad Complementaria 2023, S.L. ha sido determinado por los Administradores de la Sociedad mediante la aplicación del descuento de flujos de efectivo futuros estimados de los proyectos inmobiliarios de las entidades participadas por esta entidad.

Al 31 de diciembre de 2024, como resultado de la comparación entre el coste de la inversión y su valor razonable (véase Nota 3.a.ii), se han generado plusvalías latentes, netas de su correspondiente efecto impositivo, por importe de 1.291.296,97 euros (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2023), que se incluyen en el epígrafe "Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)" de las cuentas de orden (véase detalle anterior).

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 de Sociedad Complementaria 2023, S.L. no han sido objeto de auditoría.

Inversiones financieras a largo plazo – Préstamos y créditos a empresas

El detalle del saldo del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo – Préstamos y créditos a empresas" del activo del balance, al 31 de diciembre de 2024, atendiendo a la naturaleza y moneda de contratación, es la siguiente (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2023):



	Euros
Naturaleza:	
Préstamos y créditos a empresas:	
<i>Inversión 2</i>	<i>600.000,00</i>
<i>Inversión 4</i>	<i>500.000,00</i>
<i>Inversión 10</i>	<i>500.000,00</i>
	1.600.000,00
Moneda:	
En euros	1.600.000,00
En moneda extranjera	-
	1.600.000,00

La totalidad de los préstamos incluidos en el detalle anterior corresponden a préstamos concedidos por la Sociedad a entidades cuyo objeto social está relacionado con la promoción inmobiliaria, para la financiación de dichas promociones inmobiliarias.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2024 por estos préstamos concedidos por la Sociedad han ascendido a 113.817,39 euros, que se incluyen en el saldo del epígrafe “Ingresos financieros - Intereses, dividendos y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio (ningún importe por este concepto en el ejercicio 2023). Por otro lado, los intereses devengados y no vencidos por estos préstamos ascienden al cierre del ejercicio 2024 a 101.317,39 euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo - Préstamos y créditos a empresas” del activo del balance a dicha fecha.

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido ningún deterioro en estos préstamos.

Inversiones financieras a largo plazo – Instrumentos de patrimonio

El detalle del saldo del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo – Instrumentos de patrimonio” del activo del balance, al 31 de diciembre de 2024, atendiendo a su clasificación, naturaleza, admisión a cotización en bolsa de los valores y moneda de contratación, es la siguiente (ningún importe al 31 de diciembre de 2023):



CLASE 8.ª



OP5125944

	Euros
Clasificación: Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	11.468.422,00
	11.468.422,00
Naturaleza: Instrumentos de patrimonio	
De entidades objeto de capital riesgo	11.468.422,00
De otras entidades	-
	11.468.422,00
Por cotización: Cotizados	-
No cotizados	11.468.422,00
	11.468.422,00
Moneda: En euros	11.468.422,00
En moneda extranjera	-
	11.468.422,00

Al 31 de diciembre de 2024., el saldo incluido en este epígrafe corresponde fundamentalmente a acciones en entidades cuyo objeto social está relacionado con la promoción inmobiliaria y cuyas cuentas anuales no son objeto de auditoría. El detalle de la cartera de inversiones financieras, junto con el desglose de los compromisos de inversión pendientes por cada inversión al 31 de diciembre de 2024, se incluye como Anexo, el cual forma parte integrante de esta nota.

El movimiento que se ha producido, durante el ejercicio 2024, en el coste de estas inversiones se muestra a continuación (ningún movimiento en el ejercicio 2023):

	Euros
Coste de adquisición al inicio del ejercicio	-
Desembolsos	9.916.520,08
Distribuciones	-
Coste de adquisición al 31 de diciembre	9.916.520,08

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido ningún deterioro en el coste de las inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio.

Coefficientes de inversión y concentración

De acuerdo a lo establecido en el artículo 38.5 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, las Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado solo podrán invertir en titulizaciones cuyo originador retenga al menos el 5% y estarán sometidas a los límites a las posiciones de titulización previstos en el Reglamento Delegado (UE) nº 231/2013 de la Comisión, de 19 de diciembre de 2012. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumplía con este límite, al no tener ningún importe invertido en titulizaciones a dicha fecha.



CLASE 8.^a

0,03 EUROS



OP5125945

Por otro lado, el artículo 38.3 de la mencionada Ley establece que a las Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado no le serán de aplicación los requisitos mínimos de capital establecidos en los artículos 26.3 y 31.1 de dicha Ley.

8. Fondos Reembolsables

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el capital social de la Sociedad ascendía a 1.805.500,00 y 125.000,00 euros, respectivamente, representado por acciones nominativas y de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas y que no cotizan en bolsa. Las acciones se representarán por medio de títulos nominativos, que podrán ser unitarios o múltiples.

Con fecha 23 de abril de 2024, el entonces Accionista Único de la Sociedad (véase a continuación) acordó reducir el capital social de la Sociedad a 0 euros, mediante la amortización de la totalidad de las acciones existentes en ese momento (125.000 acciones) para, simultáneamente, aumentarlo mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones que fueron totalmente suscritas y desembolsadas, cuyo detalle, junto con el detalle del resto de ampliaciones de capital llevadas a cabo durante el ejercicio 2024, se muestra a continuación. :

Fecha de la Junta General de Accionistas	Importe de la Ampliación de Capital (Euros)	Número de Acciones Emitidas	Nominal de las Acciones Emitidas (Euros)	Clase de las Acciones Emitidas y Puestas en Circulación	Importe de la Prima de Emisión Asociada (Euros) (*)
23/04/2024	30.500,00	30.500	1,00	A	122.000,00
23/04/2024	800.000,00	800.000	1,00	B	3.200.000,00
23/04/2024	400.000,00	400.000	1,00	C	1.600.000,00
23/04/2024	420.000,00	420.000	1,00	D	1.680.000,00
25/06/2024	100.000,00	100.000	1,00	C	400.000,00
25/06/2024	55.000,00	55.000	1,00	D	220.000,00
Total	1.805.500,00	1.805.500			7.222.000,00

(*) No incluye la prima de actualización financiera.

El capital social de la Sociedad está dividido en clases de acciones, de distintas características, que conferirán a su titular un derecho de propiedad sobre el patrimonio de la Sociedad.

Las distribuciones a los accionistas se realizarán con arreglo a los criterios y reglas de prelación establecidos en el Folleto inscrito en la CNMV. Las distintas clases de acciones podrán ser suscritas por aquellos inversores que cumplan con los requisitos establecidos en el Folleto de la Sociedad inscrito en la CNMV. Asimismo, en el mencionado Folleto se regula el régimen de transmisión de acciones de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad contaba con 55 accionistas. Asimismo, al 31 de diciembre de 2024 Quartex Corporation 2007, S.L. poseía un porcentaje de participación del 15% de la Sociedad. Por otro lado, al 31 de diciembre de 2023 y de forma transitoria, Andbank España Banca Privada, S.A.U. (entidad promotora de la Sociedad) era el accionista único de la Sociedad.

La composición del patrimonio neto y del patrimonio comprometido de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023, por clases de acciones, y el número de acciones se muestra a continuación:



OP5125946

CLASE 8.ª

Banco de España

	2024				2023			
	Número de acciones	Euros			Número de acciones	Euros		
		Patrimonio Neto	Patrimonio total comprometido	Patrimonio comprometido no exigido		Patrimonio Neto	Patrimonio total comprometido	Patrimonio comprometido no exigido
A	30.500	309.802,78	850.000,00	42.500,00	-	-	-	-
B	800.000	8.140.008,72	8.000.000,00	400.000,00	-	-	-	-
C	500.000	5.080.143,21	6.000.000,00	300.000,00	-	-	-	-
D	475.000	4.823.378,01	5.150.000,00	257.500,00	-	-	-	-
- (*)	-	-	-	-	125.000	115.610,89	125.000,00	-
Total	1.805.500	18.353.332,72	20.000.000,00	1.000.000,00	125.000	115.610,89	125.000,00	-

(*) Acciones que estaban en posesión de Andbank España Banca Privada, S.A.U. (entidad promotora de la Sociedad) y que no estaban clasificadas en ninguna de las clases de acciones definidas en el Folleto de la Sociedad inscrito en la CNMV.

En el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto se desglosa el movimiento que se ha producido en el saldo del epígrafe "Capital social" durante los ejercicios 2024 y 2023.

El importe correspondiente al patrimonio total comprometido se registra en el epígrafe "Otras cuentas de orden – Patrimonio total comprometido" de las cuentas de orden. A lo largo de la vida de la Sociedad, la Sociedad Gestora irá requiriendo a los accionistas para que procedan a la aportación de sus Compromisos de Inversión mediante la suscripción, en una o varias veces, de nuevas acciones, que serán íntegramente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo del epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del pasivo del balance incluye 1.887.704,65 euros correspondientes a aportaciones realizadas a la Sociedad por sus accionistas (en concepto de capital y prima de emisión). Como consecuencia de que el correspondiente aumento de capital ha sido aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con posterioridad al cierre del ejercicio 2024 (el 27 de enero de 2025), estas aportaciones figuran registradas, de forma transitoria, en el mencionado epígrafe del pasivo del balance. En el ejercicio 2025, tras la correspondiente aprobación del aumento de capital e inscripción en el Registro Mercantil, estas aportaciones han pasado a formar parte del patrimonio neto de la Sociedad (como capital y prima de emisión, en su parte correspondiente).

Prima de emisión

Tras las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad y considerando la prima de actualización financiera establecida en el Folleto de la Sociedad, la prima de emisión asciende a 7.231.125,01 euros al 31 de diciembre de 2024 (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2023).

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

Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El saldo de este epígrafe el patrimonio neto del balance recoge, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe de los gastos de constitución de la Sociedad. La totalidad de dicho importe se encontraba pendiente de pago al 31 de diciembre de 2023 y se incluía en el saldo del epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del pasivo del balance, habiendo sido pagado durante el ejercicio 2024.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que obtengan beneficios en el ejercicio económico deberán dotar el 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal. Estas dotaciones deberán hacerse hasta que la reserva alcance el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital social ya aumentado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación



CLASE 8.ª



OP5125947

de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al 31 de diciembre de 2024 aún no se había dotado ningún importe a la reserva legal.

El saldo del epígrafe "Resultados de ejercicios anteriores" recoge los resultados negativos de ejercicios anteriores pendientes de aplicación de la Sociedad.

Otras aportaciones de socios

El saldo del epígrafe "Otras aportaciones de socios" recoge, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1.514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, aportaciones de socios conforme al siguiente detalle:

Fecha de la decisión de la Junta General de Accionistas	Euros
22 de julio de 2024	4.513.750,00
08 de noviembre de 2024	3.611.000,00
	8.124.750,00

9. Otros resultados de explotación y otros gastos de explotación

Otros resultados de explotación – Comisiones satisfechas

La composición del saldo del epígrafe "Otros resultados de explotación – Comisiones satisfechas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se indica a continuación:

	Euros	
	2024	2023
Comisión de gestión-		
Comisión de gestión fija	69.456,14	-
Comisión de gestión variable	-	-
	69.456,14	-
Otras comisiones y gastos-		
Comisión de depósito	10.000,00	465,75
Comisión de administración	10.000,00	1.200,00
Otras comisiones	400,00	-
	20.400,00	1.665,75
	89.856,41	1.665,75

Comisión de gestión:

Según se indica en la Nota 1, la gestión y representación de la Sociedad están encomendadas a Actyus Private Equity, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (véase Nota 1). Por este servicio la Sociedad paga una comisión, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Folleto inscrito en la CNMV. La comisión de gestión se calcula diariamente y se abona por trimestres vencidos.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad una comisión de gestión variable de acuerdo con las condiciones establecidas en el Folleto inscrito en la CNMV. El Consejo de Administración de la Sociedad ha



CLASE 8.^a



OP5125948

considerado que no se cumplen los requisitos para el registro de una provisión en concepto de comisión de gestión variable.

Comisión de depósito:

La entidad depositaria de la Sociedad (véase Nota 1) percibe una comisión como contraprestación por su servicio de depositaria, que se calcula y devenga diariamente y se abonará por trimestres vencidos, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Folleto inscrito en la CNMV.

Comisión de administración:

La administración de la Sociedad está delegada en Inversis Gestión S.A.U., S.G.I.I.C. a la que la Sociedad remunera directamente de acuerdo a lo establecido contractualmente.

Los importes pendientes de pago por estos conceptos se incluyen, en su caso, en el epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Otros gastos de explotación

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge los gastos de explotación incurridos por la Sociedad durante los ejercicios 2024 y 2023 para su normal funcionamiento, entre los que figuran, en su caso, gastos legales, de auditoría, servicios bancarios y tributos.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2023 de la Sociedad, ascienden a 65.000,00 y 3.500,00 euros, respectivamente. Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha devengado otros honorarios, adicionales a los de auditoría, facturados por el auditor o por otras entidades vinculadas al mismo.

Los importes pendientes de pago por estos conceptos al cierre de dichos ejercicios se incluyen, en su caso, en el saldo del epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del pasivo del balance

Información sobre el período medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de la Sociedad tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 como los pagos realizados a dichos proveedores durante los ejercicios 2024 y 2023 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

10. Situación fiscal

i. Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Beneficios correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023:



CLASE 8.^a



OP5125949

Ejercicio 2024:

	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio		Reservas		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	6.382,34		1.194.964,48	-	-	-	1.201.346,82
	Aumentos ("A")	Disminuciones ("D")	A	D	A	D	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	356.937,44	-	-	-	356.937,44
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	(1.551.901,92)	-	-	(1.551.901,92)
Base imponible previa							6.382,34
Compensación de bases imponibles negativas							(6.382,34)
Base imponible fiscal							-

Ejercicio 2023:

	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio		Reservas		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(7.983,95)	-	-	-	-	(7.983,95)
	Aumentos (“A”)	Disminuciones (“D”)	A	D	A	D	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes (*)	-	(1.405,16)	-	-	-	-	(1.405,16)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible fiscal							(9.389,11)

(*) Corresponde a los gastos de constitución de la Sociedad (véase Nota 8)

ii. Conciliación entre la base imponible el resultado contable y el gasto por impuesto sobre beneficios

La conciliación entre la base imponible y el gasto por Impuesto sobre Beneficios correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Base imponible	-	(9.389,11)
Cuota	-	-
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	488,46	-

Si bien la base imponible del ejercicio 2024 es nula, la Sociedad ha registrado un gasto en concepto de Impuesto sobre Beneficios por importe de 488,46 euros, no siendo su efecto significativo para las presentes cuentas anuales. Por otro lado, la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 no incluía gasto alguno en concepto de impuesto sobre beneficios, al no ser positiva la base imponible de dicho ejercicio.



CLASE 8.ª



OP5125950

iii. Pérdidas fiscales a compensar

La Sociedad dispone, al 31 de diciembre de 2024, de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Año de Origen	Euros
2023 (*)	7.983,95
	7.983,95

(*) Diferente base imponible fiscal efectivamente presentada a la estimada al cierre del ejercicio 2023.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo del epígrafe "Otras cuentas de orden – Pérdidas fiscales a compensar" no recoge la compensación de las pérdidas fiscales correspondiente al ejercicio 2024.

iv. Activos y pasivos por impuesto diferido registrados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los epígrafes "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance incluyen los saldos con origen en las minusvalías/plusvalías generadas por las inversiones financieras (véase Nota 7).

v. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección la totalidad de los impuestos correspondientes a las operaciones efectuadas desde su constitución (véase Nota 1). Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a estas cuentas anuales.

11. Gestión del riesgo y gestión del capital

Descripción de riesgos financieros

La actividad de la Sociedad se circunscribe su objeto social, establecido en sus estatutos. En este sentido, la propia actividad de inversión característica de este tipo de entidades conlleva el riesgo correspondiente, derivado del mayor o menor éxito en la generación de valor en cada inversión de la cartera de la Sociedad.

La Sociedad por su operativa puede estar expuesta, en diversos grados, a riesgos de liquidez, de crédito, de mercado, operacional, de tipo de cambio y de sostenibilidad.

El riesgo de crédito al que la Sociedad se halla expuesta es el correspondiente a las contrapartes de las cuentas bancarias, que son en todos los casos entidades financieras reguladas, y a las participaciones en instrumentos de patrimonio (véase Nota 1). Adicionalmente, la Sociedad cuenta con compromisos de inversión por parte de los accionistas. Éstos se obligan contractualmente a desembolsar la totalidad de ese compromiso a requerimiento de la Sociedad Gestora de la Sociedad.



CLASE 8.ª



OP5125951

Riesgo de liquidez

Sin perjuicio de que la Sociedad Gestora no prevé una alta dependencia al apalancamiento a la hora de gestionar la Sociedad, la Sociedad Gestora establecerá los mecanismos adicionales de gestión del riesgo de liquidez que aseguren que la Sociedad dispone en todo momento de fondos disponibles suficientes para hacer frente a sus obligaciones de pago.

La Sociedad podrá recurrir al apalancamiento. Se prevé que este apalancamiento no supere el 15% del Importe Total Comprometido, calculado de acuerdo con el método bruto establecido en la normativa aplicable.

Riesgo de mercado

Finalmente, en cuanto al riesgo de mercado que pudiera surgir por la exposición del valor de las posiciones mantenidas en la cartera de inversiones de la Sociedad, distintas de las características de la inversión propia de las Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, se entiende que la Sociedad únicamente está expuesta en grado bajo, en relación con las operaciones de colocación de la tesorería de la Sociedad en cuentas bancarias.

Por lo tanto, los riesgos de mercado fuera del ámbito propio de la actividad característica de la Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado son bajos en los ámbitos de riesgo de precio y riesgo de tipo de interés, conforme se describe a continuación:

- El riesgo de precio es bajo ya que las colocaciones de tesorería referidas se hacen a corto plazo, por plazos nunca superiores al año, y se mantienen hasta vencimiento, por lo que no ha lugar de variación de precio en mercado secundario.
- El riesgo de tipo de interés es bajo en la medida en que los plazos de colocación son cortos, aunque se puede identificar el riesgo de que, durante el plazo comprometido, la estructura de tipos de interés cambie y se manifieste cierto lucro cesante por el compromiso con un tipo inferior. Para paliar este riesgo, y por añadidura a los plazos cortos de colocación, se analiza la evolución de las curvas de tipos para operar conforme a su evolución prevista.

Riesgo operacional

En relación con la naturaleza, nivel de riesgo asumido en este ámbito y planes de atenuación y contingencia, se destaca lo siguiente:

- La operativa en cuyo ámbito se desenvuelve este riesgo se circunscribe a la actividad propia de la Sociedad como sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado.
- En este contexto, la propia naturaleza de la actividad de la Sociedad conlleva el riesgo operacional propio de sus inversiones, con objeto de aumentar el valor de la inversión y desinvertir en un plazo medio con el objetivo de generar una plusvalía para los inversores. En este escenario, la actividad de inversiones se desarrolla conforme a una estrategia específica establecida en el Folleto informativo de la Sociedad.
- Finalmente, la Sociedad Gestora cuenta con planes de contingencia orientados a facilitar la continuidad de las operaciones y actividad en general de la Sociedad en caso de incidente o desastre que afecte a sus instalaciones, contando con medios para la duplicación del archivo de información de forma que la parte más relevante de ésta pueda ser recuperada en dichos casos.



CLASE 8.^a



OP5125952

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no mantiene saldos en moneda extranjera ni realiza colocaciones de tesorería en moneda extranjera (no estando previsto que los vaya a realizar), por lo que este riesgo no es significativo para la Sociedad.

Gestión del capital

En relación con las estrategias de gestión de los recursos propios de la Sociedad, se hace el seguimiento necesario de las necesidades de tesorería y satisfacción de los pasivos del mismo, de forma que la realización de reembolsos u otro tipo de retornos a los accionistas no suponga menoscabo de lo anterior.

Por otro lado, cabe destacar que la actividad de la Sociedad, en tanto que regulada y supervisada por la autoridad competente, supone el cumplimiento de una serie de coeficientes, como base para el desarrollo conveniente de las operaciones de este tipo de entidades.

En todo caso, se considera que el patrimonio mantenido por la Sociedad es adecuado para su perfil de riesgo y entorno operativo.

Riesgo de sostenibilidad

La sociedad gestora de la Sociedad tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones o, en su caso, asesoramiento de inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la Sociedad. No obstante, las decisiones de inversión de la Sociedad en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

12. Acontecimientos posteriores al cierre

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo adicional no descrito en las Notas anteriores.

Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A.

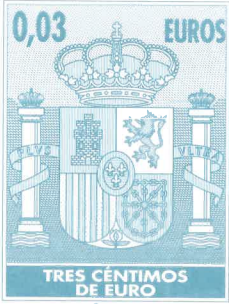
Anexo: Detalle de Inversiones Financieras al 31 de diciembre de 2024

Nombre	Divisa	Euros				
		Importe Pendiente de Desembolso	Coste (neto)	Deterioro	Plusvalías (Minusvalías) Latentes	Valor Razonable
Inversión 1	EUR	-	252.500,00	-	44.055,00	296.555,00
Inversión 2	EUR	-	1.200,00	-	-	1.200,00
Inversión 3	EUR	-	1.600.000,00	-	228.702,00	1.828.702,00
Inversión 5	EUR	-	1.200.310,00	-	155.592,00	1.355.902,00
Inversión 6	EUR	-	400.000,00	-	117.734,00	517.734,00
Inversión 7	EUR	-	360.000,00	-	86.264,00	446.264,00
Inversión 8	EUR	-	200.000,00	-	2.249,00	202.249,00
Inversión 9	EUR	-	337.500,00	-	49.339,00	386.839,00
Inversión 11	EUR	-	250.000,00	-	115.677,00	365.677,00
Inversión 12	EUR	-	300.000,00	-	23.351,00	323.351,00
Inversión 13	EUR	-	300.000,00	-	26.908,00	326.908,00
Inversión 14	EUR	-	400.000,00	-	(20.092,00)	379.908,00
Inversión 15	EUR	-	650.010,08	-	27.192,92	677.203,00
Inversión 16	EUR	-	1.600.000,00	-	299.281,00	1.899.281,00
Inversión 17	EUR	-	400.000,00	-	38.360,00	438.360,00
Inversión 18	EUR	-	300.000,00	-	112.084,00	412.084,00
Inversión 19	EUR	-	530.000,00	-	(3.099,00)	526.901,00
Inversión 20	EUR	-	835.000,00	-	248.304,00	1.083.304,00
		-	9.916.520,08	-	1.551.901,92	11.468.422,00
						1.194.964,48

(a) Importes incluidos en el saldo del epígrafe "Ajustes por valoración en el patrimonio neto - Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto" del patrimonio neto del balance. Dichos importes incorporan, neta de su correspondiente efecto impositivo, la variación en el valor razonable originada por las variaciones en el tipo de cambio (véase Nota 3-h).



CLASE 8.ª



OP5125953



CLASE 8.^a



OP5125954

Promourbanitae II, Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

De acuerdo con el artículo 67 de la Ley 22/2014 de 12 de noviembre, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado y de sus Sociedades Gestoras, el Consejo de Administración de la Sociedad presenta el informe de gestión adjunto, que contiene una exposición de la evolución de la Sociedad durante el ejercicio 2024.

Situación de la Sociedad, evolución de los negocios (mercados) y evolución previsible

Del Patrimonio Total Comprometido, durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha desembolsado 15.785.006,98 euros en inversiones en el capital de entidades y ha concedidos préstamos desembolsando un importe de 1.600.000,00 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad evalúan positivamente la evolución previsible de la Sociedad.

Uso de instrumentos financieros por la Sociedad

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por la Sociedad está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de precio, crédito, liquidez, sostenibilidad y riesgo de flujos de caja de acuerdo a los límites y coeficientes establecidos por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, reguladora de las Entidades de Capital-Riesgo y de sus Sociedades Gestoras y las correspondientes circulares emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las decisiones de inversión de la Sociedad en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

Investigación y desarrollo

Debido a la actividad desarrollada por la Sociedad, no desarrolla ninguna inversión en gastos de I+D. Los administradores no prevén que la Sociedad incurra en gastos de I+D a lo largo de los próximos ejercicios.

Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre de ejercicio

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria.

Objetivos y políticas de gestión del riesgo de la Sociedad

El riesgo al que se expone la Sociedad está fundamentalmente concentrado en la cartera de participadas. Para mitigar dichos riesgos, se realizan controles previos a la ejecución de las inversiones, como son la diversificación de los sectores económicos en los que la Sociedad invierte y obtención de informes y dictámenes sobre sociedades objeto de la posible inversión y de su entorno. Una vez forman parte de la cartera de la Sociedad, el control del riesgo se realiza fundamentalmente a través del seguimiento continuado de las principales variables económicas que afectan al negocio de las inversiones.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria (véase Nota 9).