

Alcalá, 63
28014 – Madrid
España
+34 915 624 030
www.forvismazars.com/es



ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. y su Sociedad Dependiente

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

**Cuentas anuales consolidadas e Informe
de Gestión consolidado del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2024**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de
ALMOND CORE CENTRE SOCIMI S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A.** (la Sociedad Dominante) y su Sociedad Dependiente (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo 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 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance de situación consolidado adjunto incluye unos activos inmobiliarios tipo vivienda residencial destinados a su explotación en régimen de alquiler, y que constituye aproximadamente un 91% del total activo. La entidad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.2 y 6 de la memoria consolidada.

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Dado que el epígrafe indicado constituye la actual y única operativa del Grupo, lo hemos considerado como un aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestro enfoque de auditoría ha consistido principalmente en los siguientes procedimientos:

- Hemos evaluado la competencia, capacidad e independencia del experto valorador externo, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. Asimismo, hemos comprobado la adecuación del método, hipótesis y metodología de valoración utilizada.
- Comprobación en consecuencia de la existencia o no de deterioro.
- Revisión para una muestra de las inversiones realizadas en el ejercicio.
- Revisión, para una muestra, de las condiciones incluidas en los contratos de arrendamiento y su adecuado registro contable.

Hemos verificado finalmente que la memoria consolidada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración de la sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas consolidadas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

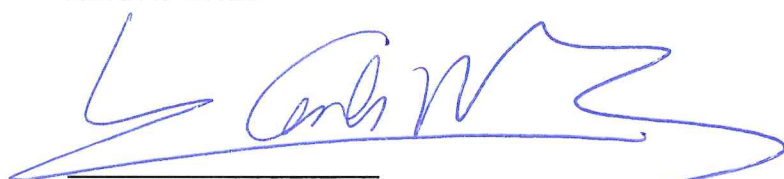
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

Madrid, 23 de mayo de 2025

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N°S1189


Carlos Marcos Corral
ROAC N° 17577



FORVIS MAZARS
AUDITORES, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/05172

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DE
ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A.
(anteriormente denominada Green Centre Holdco Socimi, S.A.)
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

7




ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

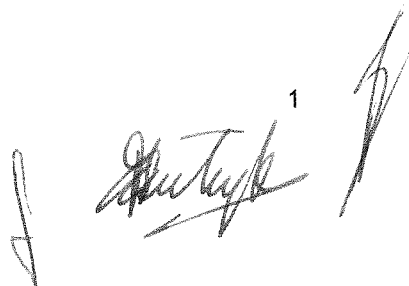
(Expresado en euros)

Almond Core Centre Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		63.325.174,20	12.765.944,70
I. Inmovilizado intangible.		2.780,58	-
1. Aplicaciones informáticas		2.780,58	-
II. Inversiones inmobiliarias.	6	62.553.585,97	12.765.944,70
1. Terrenos.		42.444.885,07	9.273.215,30
2. Construcciones.		18.008.405,28	2.742.503,84
3. Instalaciones técnicas y otros.		713.635,08	53.893,04
4. Construcciones en curso y anticipos.		1.386.660,54	696.332,52
III. Inversiones financieras a largo plazo.	7,8	768.807,65	-
1. Derivados.		705.653,75	-
2. Otros activos financieros.		63.153,90	-
B) ACTIVO CORRIENTE		5.111.578,78	8.831.222,06
I. Existencias.	9	804.630,63	63.889,85
1. Anticipos a proveedores.		804.630,63	63.889,85
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	7,8	41.882,77	2.652,00
1. Clientes por ventas y prestación de servicios.		37.101,19	-
2. Activos por impuesto corriente.	13	4.006,58	-
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	13	775,00	2.652,00
III. Inversiones financieras a corto plazo.	7,8,15	107.154,33	7.506.851,43
1. Derivados.		73.417,51	-
2. Otros activos financieros.		33.736,82	7.506.851,43
IV. Periodificaciones a corto plazo.		132.300,40	2.941,68
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		4.025.610,65	1.254.887,10
1. Tesorería.	10	4.025.610,65	1.254.887,10
TOTAL ACTIVO (A+B)		68.436.752,98	21.597.166,76

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

1



ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

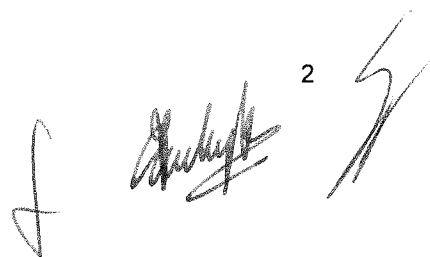
(Expresado en euros)

Almond Core Centre Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETO		18.817.039,92	14.274.244,48
A-1) Fondos propios.	11	18.111.386,17	14.274.244,48
I. Capital.		5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado.		5.000.000,00	5.000.000,00
II. Reservas.		(7.282,39)	(4.378,39)
1. Otras reservas de la Sociedad Dominante.		(7.282,39)	(4.378,39)
III. Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(383.042,46)	(596,54)
IV. Resultado de ejercicios anteriores.		(1.167.918,55)	(908,07)
V. Otras aportaciones de socios.		18.434.421,36	10.830.170,12
VI. Resultado del ejercicio.		(3.764.791,79)	(1.550.042,64)
A-2) Ajustes por cambios de valor.		705.653,75	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		48.077.042,80	7.128.565,22
I. Deudas a largo plazo.	7,12	37.872.382,41	369.920,89
1. Deudas con entidades de crédito		37.538.548,10	369.920,89
2. Otras deudas a largo plazo		333.834,31	-
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7,12,15	10.204.660,39	6.758.644,33
C) PASIVO CORRIENTE		1.542.670,26	194.357,06
I. Deudas a corto plazo.	7,12	198.838,60	18.129,11
1. Deudas con entidades de crédito.		128.682,98	18.129,11
2. Derivados.		55.704,45	-
3. Otros pasivos financieros.		14.451,17	-
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,12,15	272.076,07	99.047,24
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		1.049.452,84	77.180,71
1. Proveedores.	7,12	30.382,94	3.086,71
2. Acreedores varios.	7,12	994.000,75	71.756,35
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	13	17.837,93	2.337,65
4. Anticipos de clientes	7,12	7.231,22	-
III. Periodificaciones a corto plazo.		22.302,75	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		68.436.752,98	21.597.166,76

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

2



ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en euros)

Almond Core Centre Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2024	31/12/2023
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14.1	902.646,93	-
2. Otros ingresos de explotación.	14.1	63.955,21	-
3. Otros gastos de explotación.	14.2	(2.724.965,20)	(1.450.995,40)
4. Amortización del inmovilizado.	6	(229.294,53)	-
5. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado.		(555,00)	-
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.988.212,59)	(1.450.995,40)
6. Ingresos financieros.	14.3	450.418,22	-
7. Gastos financieros.	14.3	(2.226.997,42)	(99.047,24)
B) RESULTADO FINANCIERO		(1.776.579,20)	(99.047,24)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		(3.764.791,79)	(1.550.042,64)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C)		(3.764.791,79)	(1.550.042,64)

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	(3.764.791,79)	(1.550.042,64)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	705.653,75	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-	-
TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS	(3.059.138,04)	(1.550.042,64)

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Capital no exigido	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2022	60.000,00	(45.000,00)	-	-	(864,87)	-	(43,20)	-	14.091,93
(*) Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.550.042,64)	-	(1.550.042,64)
Operaciones con Socios:									
Ampliación de capital (Nota 11)	4.940.000,00	-	-	-	-	-	-	-	4.940.000,00
Otras operaciones con socios (Nota 11)	-	45.000,00	-	-	-	10.830.170,12	-	-	10.875.170,12
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(4.378,39)	(596,54)	-	-	-	-	(4.974,93)
Distribución del resultado consolidado	-	-	-	-	(43,20)	-	43,20	-	-
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2023	5.000.000,00	-	(4.378,39)	(596,54)	(908,07)	10.830.170,12	(1.550.042,64)	-	14.274.244,48
(*) No auditado									

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Capital escriturado	Capital no exigido	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2023	5.000.000,00	-	(4.378,39)	(596,54)	(908,07)	10.830.170,12	(1.550.042,64)	-	14.274.244,48
Total ingresos y gastos	-	-	-	-	-	-	(3.764.791,79)	705.653,75	(3.059.138,04)
Operaciones con Socios:									
Otras									
operaciones con socios (Nota 11)	-	-	-	-	-	7.604.251,24	-	-	7.604.251,24
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(2.904,00)	(382.445,92)	-	-	-	-	(385.349,92)
Distribución del resultado consolidado	-	-	-	-	(1.167.010,48)	-	1.550.042,64	-	383.032,16
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2024	5.000.000,00	-	(7.282,39)	(383.042,46)	(1.167.918,55)	18.434.421,36	(3.764.791,79)	705.653,75	18.817.039,92

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.



ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(3.764.791,79)	(1.550.042,64)
2. Ajustes del resultado:			
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	229.294,53	
b) Ingresos financieros (-)	14.2	(450.418,22)	
c) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		555,00	
d) Gastos financieros (+)	14.2	2.226.997,42	99.047,24
		2.006.428,73	99.047,24
3. Cambios en el capital corriente:			
a) Existencias (+/-)	9	(740.740,78)	
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7,8	(39.230,77)	(66.364,74)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(156.113,43)	(8.748,68)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	7,12	972.272,13	70.255,78
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		22.302,75	
		58.489,90	(4.857,64)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
a) Pagos de intereses (-)		(1.509.058,51)	
b) Otros pagos (cobros) (-/+)		6.559.482,42	
		5.050.423,91	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		3.350.550,75	(1.455.853,04)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones:			
a) Inmovilizado intangible	6	(2.780,58)	
b) Inversiones inmobiliarias	6	(50.016.935,80)	(12.765.944,70)
c) Otros activos financieros	7,8	(63.110,06)	
		(50.082.826,44)	(12.765.944,70)
7. Flujos de efectivos de las actividades de inversión (6):		(50.082.826,44)	(12.765.944,70)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
8. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	11	7.604.251,24	10.565.170,12
		7.604.251,24	10.565.170,12
9. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
a) Emisión:			
1. Deudas con entidades de crédito (+)	12	49.595.714,42	390.000,00
2. Otras deudas (+)	15	7.792.799,13	4.507.599,90
a) Devolución y amortización:			
1. Deudas con entidades de crédito (-)	11	(11.476.816,79)	
2. Otras deudas (-)	15	(4.012.948,76)	
		41.898.748,00	4.897.599,90
12. Flujos de las actividades de financiación (8+9)		49.502.999,24	15.462.770,02
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		2.770.723,55	1.240.972,28
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	10	1.254.887,10	13.914,82
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	4.025.610,65	1.254.887,10

Las notas 1 a 18 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en euros)

1. Información general sobre el Grupo

Almond Core Centre Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó el 15 de octubre del 2021 con NIF A67643718 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don José Carlos Sánchez González con número de protocolo 2.229, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 42.608, Folio 20, Hoja M753651, Inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en Paseo de Recoletos, 37-41, 3 planta, 28004 Madrid.

Con fecha 23 de febrero de 2023 la Sociedad Dominante procedió a cambiar su domicilio social de Calle Maldonado 4, bajo D, 28006 de Madrid a Calle Goya, 6, 2ª planta, 28001 Madrid. Con fecha 29 de junio de 2024, la Sociedad Dominante volvió a cambiar su domicilio social de Calle Goya, 6, 2ª planta, 28001 Madrid, a calle Velázquez, 98, 6ª planta, 28006 Madrid. Finalmente, con fecha 14 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante cambió su domicilio social de calle Velázquez, 98, 6ª planta, 28006 Madrid, al actual sito en Paseo de Recoletos, 37-41, 3ª planta, 28004 Madrid.

Con fecha 22 de mayo de 2023, la Sociedad Dominante cambió su denominación social de Auxilina Investments, S.A. a Green Centre Holdco, S.A. Con fecha 22 de junio de 2024, la Sociedad Domiante volvió a cambiar su denominación social de Green Centre Holdco, S.A. a Green Centre Holdco Socimi, S.A. Por último, el 26 de febrero de 2024, la Sociedad Dominante cambió su denominación social de Green Centre Holdco Socimi, S.A. a la actual.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción (incluyendo la rehabilitación) de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, que cumplan los requisitos de inversión exigidos por estas sociedades.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La Sociedad dominante podrá vender sus activos en los términos y condiciones previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o la norma que la sustituya.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo o indirecto de todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante ha fijado en sus Estatutos Sociales el comienzo y finalización del ejercicio social que coincide con el año natural finalizando el 31 de diciembre de cada año.

La Sociedad Dominante no tiene empleados, siendo la gestión realizada directamente por los miembros del Consejo de Administración del Grupo.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional.

Todos los importes incluidos en esta memoria consolidada están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

La Sociedad Dominante es dependiente de Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l. cuyo domicilio se encuentra en Luxemburgo, quién posee el 99,50% de las participaciones sociales de la Sociedad Dominante.

Régimen SOCIMI

Con fecha 19 de julio de 2024 se comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante Ley SOCIMI). En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

1. Requisitos de inversión (Art.3)

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

La Sociedad es dominante del Grupo Almond Core Centre Socimi, S.A., y, como tal, los requisitos de inversión establecidos en este apartado se calcularán sobre las cifras consolidadas.

- Los bienes inmuebles que integran el activo del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. En este sentido el plazo se computará:
 - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio del Grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.
 - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por el Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo del Grupo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

2. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

3. Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

4. Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos a sus accionistas, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley mencionada anteriormente, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Adicionalmente, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos anteriormente descritos. Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no cumplía con el requisito de cotización en un mercado regulado, aunque se encontraba dentro de los dos primeros años en los que estaba exenta de cumplir con los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Sociedades dependientes

Las sociedades dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiendo este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad dependiente.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:

- a. Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
- b. Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
- c. Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
- d. Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por ésta.

2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

Al 31 de diciembre de 2024 las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

1. Alamo Foro, S.L. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad española con NIF B10899102, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti el 6 de julio de 2023, con número de protocolo 2.574, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43.871, Folio 40, Hoja M774151, Inscripción 1. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución. Su domicilio social se encuentra ubicado en Paseo de Recoletos, 37-41, 3 planta, 28004 Madrid.

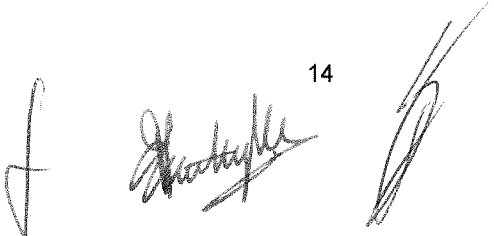
El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, consiste en la adquisición y promoción (incluyendo la rehabilitación) de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; así como la realización de todos aquellos actos accesorios de la actividad antes mencionada, en cuanto se hallen directamente relacionados con esta. La Sociedad podrá vender sus activos en los términos y condiciones previstos en la ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o la norma que la sustituya. Además, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento

Con fecha 14 de marzo de 2023 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Alamo Foro, S.L. (Sociedad Unipersonal), siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Los principales datos relacionados con las sociedades dependientes del Grupo son las siguientes:

 14

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2024

Denominación/Domicilio/Actividad	% de participación directa	Patrimonio neto (*)			
		Capital	Otras partidas de patrimonio neto	Explotación	Resultado del ejercicio
Alamo Foro, S.L.U. (**)	100,00%	3.000,00	30.663.842,32	(391.657,42)	(1.508.156,55)
Paseo de Recoletos 37-41, 3 planta					
28004 Madrid					
Arrendamiento de inmuebles					
					29.158.685,77

2023

Denominación/Domicilio/Actividad	% de participación directa	Patrimonio neto (*)			
		Capital	Otras partidas de patrimonio neto	Explotación	Resultado del ejercicio
Alamo Foro, S.L.U. (**)	100,00%	3.000,00	20.741.220,73	(383.032,16)	(383.032,16)
Paseo de Recoletos 37-41, 3 planta					
28004 Madrid					
Arrendamiento de inmuebles					
					20.361.188,57

(*) Datos según aparecen en las cuentas anuales individuales de las sociedades dependientes.

(**) Sociedades que cumplen los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales consolidadas

3.1. Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales consolidadas se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio, con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, y el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueba las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) y sus modificaciones posteriores con el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria consolidada.

3.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes y se presentan 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, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

3.3. Principios contables

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado estas Cuentas Anuales Consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales Consolidadas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

3.5. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

A fecha de cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, 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.

a) El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias.

b) Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias. El grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. El grupo revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

c) Adicionalmente la Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración de la Sociedad Dominante, realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

3.6. Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 3.568.908,52 (8.636.865,00 euros al 31 de diciembre de 2023).

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable descrito en la Nota 2 de esta memoria consolidada, son la siguientes.

4.1. Principios de consolidación aplicados

Adquisición de control

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 4.5). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida, se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Adquisición por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

a) Homogeneización temporal.

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar.

La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

b) Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c) Agregación.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

d) Eliminación inversión-patrimonio neto.

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e) Participación de socios externos.

La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

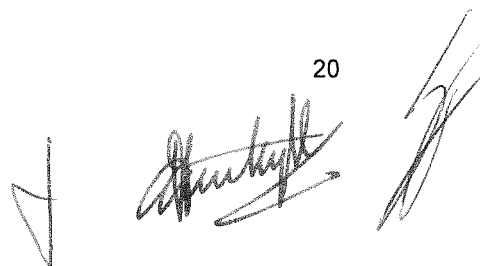
f) Eliminaciones de partidas intragrupo.

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;



ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;

Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

4.2. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía o ambas.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. En el caso de los inmuebles del Grupo, no se inicia la amortización hasta el momento en el que hayan finalizado las obras de rehabilitación y se encuentren en condiciones de funcionamiento (capaz de producir gastos e ingresos).

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de la inversión inmobiliaria que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Al cierre del ejercicio el Grupo evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

4.3. Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican de la siguiente manera:

1. Activos financieros a coste amortizado. Incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- a) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - b) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidas por el Grupo cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
2. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: Se incluyen en esta categoría los activos financieros cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado.

Activos financieros a coste amortizado

Valoración inicial

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valorarán por su valor nominal en la medida en la que se considera que el efecto de no actualizar los flujos de efectivos no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

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, de acuerdo con la norma relativa a esta última, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

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

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Deterioro

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

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

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

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

Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

4.4. Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por el Grupo son pasivos financieros a coste amortizado. Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando el Grupo tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Valoración inicial

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valorarán por su valor nominal en la medida en la que se considera que el efecto de no actualizar los flujos de efectivos no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros a coste amortizado se valorarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5. Fianzas entregadas y recibidas

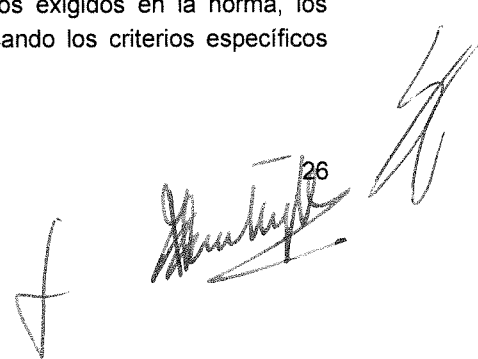
La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

4.6. Coberturas contables

Una cobertura es una técnica financiera mediante la que uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.

Una cobertura contable implica que, cuando se cumpla con los requisitos exigidos en la norma, los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas se contabilizarán aplicando los criterios específicos establecidos en ella en lugar de los fijados con carácter general.

Handwritten signatures and the number 26 at the bottom right of the page.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En todo caso para que la empresa pueda aplicar una contabilidad de coberturas se deben cumplir todas las condiciones siguientes:

- a) La relación de cobertura consta solo de instrumentos de cobertura y partidas cubiertas admisibles, conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.
- b) La relación de cobertura se designa y documenta en el momento inicial, en cuyo momento también se debe fijar su objetivo y estrategia.
- c) La cobertura debe ser eficaz durante todo el plazo previsto para compensar las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo que se atribuyan al riesgo cubierto, de manera consistente con la estrategia de gestión del riesgo inicialmente documentada.

La empresa interrumpirá la contabilidad de coberturas de forma prospectiva solo cuando la relación de cobertura (o una parte de ella) deje de cumplir los criterios requeridos, después de tener en cuenta, en su caso, cualquier reequilibrio de la relación de cobertura; por ejemplo, cuando el instrumento de cobertura expire, se venda, se resuelva o se ejercite. Sin embargo, el registro y valoración de la cobertura no cesa en caso de que la empresa revoque la designación de la cobertura si se siguen cumpliendo el resto de los requisitos.

Instrumentos de cobertura

Con carácter general, los instrumentos que se pueden designar como instrumentos de cobertura son los derivados cuyo valor razonable o flujos de efectivo futuros compensen las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo futuros de partidas que cumplan los requisitos para ser calificadas como partidas cubiertas. No obstante, una opción emitida no podrá ser designada como instrumento de cobertura a menos que se designe para cubrir una opción comprada, incluyendo aquellas opciones compradas implícitas en otro instrumento financiero.

Igualmente, pueden designarse como instrumentos de cobertura los activos y pasivos financieros que no sean derivados, si se miden al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En el caso de coberturas de tipo de cambio, el componente de riesgo de tasa de cambio de un activo financiero o de un pasivo financiero, que no sean derivados, puede ser designado como instrumento de cobertura.

La empresa puede designar como instrumento de cobertura una combinación de derivados o una proporción de estos y de no derivados o una proporción de estos, incluyendo aquellos casos en los que el riesgo o riesgos que surgen de algunos instrumentos de cobertura compensan los que surgen de otros.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Partidas cubiertas.

Podrán ser designadas como partidas cubiertas, los activos y pasivos reconocidos, los compromisos en firme no reconocidos, las transacciones previstas altamente probables y las inversiones netas en un negocio en el extranjero, que expongan a la empresa a riesgos específicamente identificados de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo. Las transacciones previstas altamente probables solo pueden ser cubiertas cuando supongan una exposición a las variaciones en los flujos de efectivo que podría afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

También podrá ser designada como partida cubierta una exposición agregada formada por la combinación de una exposición que pueda considerarse partida cubierta según el párrafo anterior y un derivado.

La partida cubierta puede ser una única partida, un componente de esta o un grupo de partidas, siempre y cuando se puedan valorar con fiabilidad.

La empresa solo podrá designar los siguientes componentes de una partida como partidas cubiertas:

- a) Cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable de una partida atribuibles a un riesgo o riesgos específicos, siempre que, sobre la base de una evaluación dentro del contexto de la estructura de mercado concreta, el componente de riesgo sea identificable por separado y medible con fiabilidad, incluyendo los cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable de una partida cubierta que estén por encima o por debajo de un precio especificado u otra variable (riesgo unilateral).
- b) Uno o más flujos de efectivo contractuales seleccionados.
- c) Los componentes de un importe nominal, es decir una parte específica del importe de una partida (por ejemplo, el cincuenta por ciento de los flujos de efectivo contractuales de un préstamo o los próximos flujos de efectivo, por importe de diez unidades monetarias, procedentes de las ventas denominadas en una moneda extranjera después de superarse las primeras veinte unidades monetarias).

Un grupo de partidas (incluyendo un grupo de partidas que constituye una posición neta) solo será admisible como partida cubierta si:

- a) Está formado por partidas, incluyendo sus componentes, que individualmente sean admisibles como partidas cubiertas;
- b) Las partidas del grupo se gestionan conjuntamente a efectos de la gestión del riesgo; y
- c) En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de un grupo de partidas cuyas variaciones en los flujos de efectivo no se espera que sean aproximadamente proporcionales a la variación global en los flujos de efectivo del grupo de forma que se generen posiciones de riesgo compensadas entre sí:
 - c.1) Se trata de una cobertura del riesgo de tipo de cambio; y

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

c.2) La designación de esa posición neta específica el ejercicio en el que se espera que las transacciones previstas afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias, así como su naturaleza y volumen.

Documentación y eficacia de las coberturas contables

La documentación de una relación de cobertura debe incluir la identificación del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, la naturaleza del riesgo que se va a cubrir y la forma en que la empresa evaluará si la relación de cobertura cumple los requisitos de eficacia de la cobertura (junto con su análisis de las causas de ineficacia de la cobertura y el modo de determinar la ratio de cobertura).

Para que la cobertura se califique como eficaz se deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- b) El riesgo de crédito no debe ejercer un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica; y
- c) La ratio de cobertura de la relación de cobertura contable, entendida como la cantidad de partida cubierta entre la cantidad de elemento de cobertura, debe ser la misma que la ratio de cobertura que se emplee a efectos de gestión. Es decir, la ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de cobertura.

Cumplido el requisito de eficacia de la cobertura, la parte del instrumento de cobertura que no se utilice para cubrir un riesgo se contabilizará de acuerdo con los criterios generales. La parte del instrumento de cobertura que se ha designado como cobertura eficaz, podrá incluir una parte ineficaz residual siempre que no refleje un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y el instrumento. Esta parte ineficaz será igual al exceso de la variación del valor del instrumento de cobertura designado como cobertura eficaz sobre la variación del valor de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de eficacia de la cobertura relativo a la ratio de cobertura, pero se mantiene inalterado el objetivo de gestión del riesgo para esa relación de cobertura designada, la empresa ajustará la ratio de cobertura de dicha relación de forma que cumpla de nuevo los criterios requeridos a lo que se denominará en esta norma reequilibrio.

El reequilibrio significa que, a efectos de la contabilidad de coberturas, una vez iniciada una relación de cobertura la empresa debe ajustar las cantidades del instrumento de cobertura o de la partida cubierta en respuesta a los cambios que afectan a la ratio de cobertura correspondiente. Habitualmente, ese ajuste refleja cambios en las cantidades del instrumento de cobertura y de la partida cubierta que se utilicen a efectos de gestión.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El ajuste de la ratio de cobertura puede hacerse de distintas formas:

- a) Se puede aumentar la ponderación de la partida cubierta (con lo que al mismo tiempo se reduce la ponderación del instrumento de cobertura), bien aumentando el importe de la partida cubierta, bien disminuyendo el importe del instrumento de cobertura.
- b) Se puede aumentar la ponderación del instrumento de cobertura (con lo que al mismo tiempo se reduce la ponderación de la partida cubierta), bien aumentando el importe del instrumento de cobertura, bien disminuyendo el importe de la partida cubierta.

Los cambios en el importe se refieren a cambios en las cantidades que formen parte de la relación de cobertura. Por consiguiente, las disminuciones del importe no significan necesariamente que las partidas o transacciones dejen de existir, o que deje de esperarse que tengan lugar, sino que no forman parte de la relación de cobertura. Por ejemplo, la disminución del importe del instrumento de cobertura puede dar lugar a que la empresa mantenga un derivado, pero solo parte de este siga siendo un instrumento de cobertura de la relación de cobertura. En ese caso, la parte del derivado que deje de formar parte de la relación de cobertura se contabilizaría al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, a menos que se designe como instrumento de cobertura en una relación de cobertura diferente.

Tipos de cobertura y registro contable

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasificarán en las siguientes categorías:

- a) Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (por ejemplo, la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés fijo).

Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconocerá como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoren a coste amortizado implicarán la corrección, bien desde el momento de la modificación, bien (como tarde) desde que cese la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- b) Cobertura de flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a la totalidad o a un componente de un activo o pasivo reconocido (tal como la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés variable), o a una transacción prevista altamente probable (por ejemplo, la cobertura del riesgo de tipo de cambio relacionado con compras y ventas previstas de inmovilizados materiales, bienes y servicios en moneda extranjera), y que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- b.1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- b.2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representará una ineficacia de la cobertura que obligará a reconocer en el resultado del ejercicio esas cantidades.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, la empresa eliminará ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y lo incluirá directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplicará este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transferirá a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio (por ejemplo, en los ejercicios en que se reconozca el gasto por intereses o en que tenga lugar una venta prevista).

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y la empresa espera que todo o parte de esta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasificará inmediatamente en el resultado del ejercicio.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- c) Cobertura de la inversión neta en negocios en el extranjero: cubre el riesgo de tipo de cambio en las inversiones en sociedades dependientes, asociadas, negocios conjuntos y sucursales, cuyas actividades estén basadas o se lleven a cabo en una moneda funcional distinta a la de la empresa que elabora las cuentas anuales.

En las operaciones de cobertura de inversiones netas en negocios conjuntos que carezcan de personalidad jurídica independiente y sucursales en el extranjero, los cambios de valor de los instrumentos de cobertura atribuibles al riesgo cubierto se reconocerán transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en que se produzca la enajenación o disposición por otra vía de la inversión neta en el negocio en el extranjero.

Las operaciones de cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero en sociedades dependientes, multigrupo y asociadas, se tratarán como coberturas de valor razonable por el componente de tipo de cambio.

La inversión neta en un negocio en el extranjero está compuesta, además de por la participación en el patrimonio neto, por cualquier partida monetaria a cobrar o pagar, cuya liquidación no está contemplada ni es probable que se produzca en un futuro previsible, excluidas las partidas de carácter comercial.

Los instrumentos de cobertura se valorarán y registrarán de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

4.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen, la tesorería depositada en la caja del Grupo, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería del Grupo.

4.8. Patrimonio neto

El capital social de la Sociedad Dominante está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación.

Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Las acciones de la Sociedad Dominante no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado, encontrándose dentro de los dos primeros años en los que está exenta de cumplir con los requisitos del régimen SOCIMI descritos en la Nota 1 de esta memoria consolidada.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4.9. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente, a este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos y liquidarlos.

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 la medida en que se considere probable que el Grupo 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.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose 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 estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Régimen SOCIMI

Con fecha 19 de julio de 2023, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2023, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes comunicaron a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las entidades que cumplan con los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previstos en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la Sociedad Dominante estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá también la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se aplicará a partir del 1 de enero de 2024 sin perjuicio de que la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad Dominante dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.10. Provisiones y contingencias

El Grupo, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, 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 Grupo.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A cierre de ejercicio no ha sido necesario el registro de ninguna provisión, ni se ha detectado la existencia de pasivos contingentes.

4.11. Ingresos y gastos

Reconocimiento de ingresos

Para el registro contable de ingresos derivados de contratos con clientes, el Grupo sigue un proceso que consta de las siguientes etapas:

- a) Identificar el contrato con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que el Grupo espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando el Grupo cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

El Grupo reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Para cada obligación a cumplir que se identifique, el Grupo determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que el Grupo disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

El Grupo transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de el Grupo a medida que la entidad la desarrolla.
- b) El Grupo produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) El Grupo elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y el Grupo tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, el Grupo considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) El Grupo transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) El Grupo tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

El Grupo aplica el criterio práctico para los anticipos a corto plazo recibidos de los clientes. Es decir, la contraprestación no se ajusta por los efectos de un componente financiero significativo si el período entre la transferencia del bien o servicio prometido y el pago es de un año o menos.

El Grupo registra otros ingresos que no se corresponden con contratos con clientes:

- a) Ingresos por dividendos procedentes de inversiones: se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos. En aplicación del criterio manifestado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, a través del BOICAC nº 79, sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el PGC aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sobre la determinación del importe neto de la cifra de negocios de esta entidad, se incluyen como parte integrante del importe neto de la cifra de

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

negocios los dividendos e intereses por préstamos entregados a sus sociedades participadas.

- b) Ingresos por intereses: se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y la tasa efectiva aplicable, que es la tasa que iguala los flujos futuros de efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo con su valor en libros.

Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Saldos de contratos

- a) Activos de contratos

Cuando el Grupo tiene un derecho incondicional a la contraprestación, indistintamente de la transferencia del control de los activos, se reconoce un derecho de cobro en los epígrafes de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del activo corriente o no corriente, según corresponda por su vencimiento con arreglo a su ciclo normal de explotación.

Cuando se transfiere el control de un activo de un contrato sin tener derecho incondicional a la facturación, el Grupo registra un derecho a la contraprestación la transferencial del control. Este derecho a la contraprestación por transferencia de control se da de baja cuando surge un derecho incondicional a recibir la contraprestación. No obstante, se analiza su deterioro al cierre del ejercicio de la misma manera que se realiza para los derechos incondicionales.

Estos saldos se presentan, al igual que los derechos incondicionales en el epígrafe de clientes en deudores comerciales. Se clasifica como corriente o no corriente en función de su vencimiento.

- b) Pasivos de contratos

Si el cliente paga la contraprestación, o se tiene un derecho incondicional a recibirla, antes de transferir el bien o el servicio al cliente, el Grupo reconoce un pasivo de contrato cuando se haya realizado el pago o éste sea exigible.

Estos pasivos de contratos se presentan en los anticipos de clientes dentro del epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar o periodificaciones a largo plazo en función de su vencimiento.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4.12. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

El Grupo presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales abreviadas sean formuladas.

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4.14. Medioambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal es prevenir, reducir, o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente. Dada la naturaleza de su actividad, el Grupo no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

4.15. Moneda funcional

La presente memoria consolidada se presenta en euros por ser esta la moneda funcional del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

4.16. Estado de flujos de efectivo

En el Estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por estos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alternaciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes 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.

A efectos de la elaboración de estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5. Gestión del Riesgo Financiero

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros tales como riesgo de mercado, riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de liquidez, además de los riesgos asociados al mercado inmobiliario. En esta nota se presenta información sobre la exposición del Grupo a cada uno de esos riesgos, los objetivos del grupo, políticas y procedimientos para medir y gestionar el riesgo, y la gestión del capital del Grupo.

Los principales instrumentos financieros del Grupo comprenden préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y efectivo y otros activos equivalentes. A su vez, el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados como cobertura a la exposición de los riesgos financieros, aunque no exista obligación de cubrirse de los mismos.

En particular, las sociedades del Grupo que poseen directa o indirectamente inversiones en el mercado inmobiliario, no se cubren activamente contra los riesgos asociados a los inmuebles mediante instrumentos financieros derivados.

Para la elaboración de la presente nota, se han tenido en cuenta los hechos y circunstancias actuales, así como lo que se consideran prácticas de mercado habituales y los niveles aceptables de riesgos y exposición de la industria a la que pertenece.

5.2. Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

por el efectivo mantenido a tipos variables. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés para todas las monedas. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

5.3. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos del grupo provocados por el movimiento de los tipos de cambio. El Grupo opera en España y no tiene operaciones en otras monedas diferentes del Euro, siendo el riesgo nulo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

5.4. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no sea capaz de cumplir sus obligaciones financieras cuando llegue su fecha de vencimiento. La política del grupo para manejar el riesgo de liquidez es la de asegurar, tan pronto como sea posible, que siempre habrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones en la fecha de vencimiento bajo condiciones normales y de urgencia, de tal forma que no se incurra en pérdidas inaceptables o se corra el riesgo de dañar la reputación del Grupo.

5.5. Riesgo del mercado inmobiliario

La cartera de inversiones inmobiliarias del Grupo está sujeta a los riesgos particulares de las inversiones inmobiliarias, incluyendo, pero no limitado a:

- ✓ Cambios en las condiciones macroeconómicas
- ✓ Cambios en las condiciones económicas locales o regionales
- ✓ La calidad de los gerentes y gestores de la propiedad
- ✓ Competencia entre los potenciales compradores
- ✓ Disponibilidad de la deuda y otras financiaciones
- ✓ Riesgos asociados al desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en la construcción
- ✓ Potenciales pasivos ocultos y cambios en las leyes medioambientales o de planificación territorial, así como otros impedimentos causados por cambios en la regulación gubernamental.
- ✓ Pérdidas no aseguradas y
- ✓ Riesgo de terrorismo.

5.6. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes. El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La realización de uno o todos los riesgos expuestos anteriormente podría provocar que llegaran a ser materiales los riesgos financieros del Grupo que, en global, podrían afectar al desarrollo financiero del Grupo.

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Construcciones en curso	Total
Valor neto contable al 31/12/2022	-	-	-	-	-
Altas	9.273.215,30	2.742.503,84	53.893,04	696.332,52	12.765.944,70
Saldo al 31/12/2023	9.273.215,30	2.742.503,84	53.893,04	696.332,52	12.765.944,70
Coste	9.273.215,30	2.742.503,84	53.893,04	696.332,52	12.765.944,70
Valor neto contable al 31/12/2023	9.273.215,30	2.742.503,84	53.893,04	696.332,52	12.765.944,70
Altas	33.171.669,77	15.453.991,18	700.946,83	5.396.611,23	54.723.219,01
Bajas	-	-	-	(4.705.728,21)	(4.705.728,21)
Traspasos	-	-	-	(555,00)	(555,00)
Amortización	-	(188.089,74)	(41.204,79)	-	(229.294,53)
Saldo al 31/12/2024	42.444.885,07	18.008.405,28	713.635,08	1.386.660,54	62.553.585,97
Coste	42.444.885,07	18.196.495,02	754.839,87	1.386.660,54	62.782.880,50
Amortización	-	(188.089,74)	(41.204,79)	-	(229.294,53)
Valor neto contable al 31/12/2024	42.444.885,07	18.008.405,28	713.635,08	1.386.660,54	62.553.585,97

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo ha adquirido 181 compraventas de activos inmobiliarias tipo vivienda residencial (43 al 31 de diciembre de 2023), todos ellos en la localidad de Madrid. El coste de adquisición total de los mismos ha ascendido a 49.430.816,74 euros (10.993.899,00 euros al 31 de diciembre de 2023), habiendo activado el Grupo un total de costes de adquisición por importe de 1.404.790,31 euros (312.082,50 euros al 31 de diciembre de 2023), y unos trabajos de rehabilitación de los activos por importe de 9.805.773,04 euros (709.737,64 euros al 31 de diciembre de 2023). Asimismo, el Grupo registra en el epígrafe Instalaciones técnicas y otros, el mobiliario y utillaje adquirido para algunos de los activos por importe total de 754.839,87 euros (53.893,04 euros al 31 de diciembre de 2024).

Asimismo, al 31 de diciembre de 2024 el Grupo registra en el epígrafe Construcciones en curso y anticipos un importe de 1.386.660,54 euros (696.332,52 euros al 31 de diciembre de 2023) correspondiente a compromisos de compraventa de activos inmobiliarios vigentes al cierre de ejercicio, ya sean anticipos por ofertas vinculantes o contratos de arras.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La el Grupo mantiene sus activos con el objetivo de su explotación en régimen de arrendamiento desde del ejercicio 2024.

6.1. Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance consolidado y totalmente amortizados.

6.2. Capitalización de gastos financieros

El Grupo no ha capitalizado gastos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

6.3. Seguros

El Grupo tiene contratada una póliza de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material, considerando los administradores que las mismas son suficientes.

6.4. Deterioro

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023, el Grupo no procedió a realizar una valoración de sus inversiones inmobiliarias dado que la compraventa de las mismas se inició en el mes de julio, considerando que el valor de compraventa se asemeja al valor razonable de los mismos, y por lo tanto no se registró deterioro alguno al 31 de diciembre de 2023.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024, el Grupo procedió a realizar una valoración de sus inversiones inmobiliarias por medio de un valorador independiente, con motivo de la financiación recibida por parte de Macquarie Bank Europe (nota 12). En dichas valoraciones no se aprecia deterioro de dichas inversiones. Así mismo, aquellas inversiones inmobiliarias adquiridas a partir de la fecha de financiación, el Grupo considera que el valor de compraventa se asemeja al valor razonable de los mismos, y por lo tanto no se ha registrado deterioro alguno al 31 de diciembre de 2024.

6.5. Garantías y financiación

El 29 de diciembre de 2023 el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Lérida 9, 4D, Madrid, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 390.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha (Nota 12).

El 4 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, sobre los activos sitos en calle Pedro Heredia, 32, 3A, calle Suero de Quiñones, 10, 2B, calle Mercedes, 10 2D, calle Eugenio Salazar, 11, 1ª, Plaza Anguiano, 2 4 Dcha.. El préstamo fue concedido por la entidad CBNK Banco de Colectivos, S.A. POR importe 1.200.000,00 euros.

El 22 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, sobre los activos sitos en calle Bravo Murillo, 242 1 Dcha., calle Huesca, 29 9 Izqda., calle Huesca, 28 8 Izqda, calle José María Roquero, 9, 1 Dcha., calle Divino Vallés, 4 Bajo Int., calle Alonso Castrillo, 2, 1D, calle Don Quijote,

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

17, 11, calle Francisco Medrano, 2, planta -1 12. El préstamo fue concedido por la entidad Bankinter, S.A., por importe de 1.144.616,79 euros.

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Bravo Murillo 342, 1c, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 120.300,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle General Pardiñas 46, 3d, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 268.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Juan de Juanes 19, 2, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 189.200,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Anguiano 2, 4 Dcha., con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 245.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Segovia 17, 1E, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 258.500,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 13 de mayo de 2024 el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, sobre los activos sitios en la del Barco 38, 24, calle Luis Cabrera 48, 1-D, calle Jaen 28, 1-lzq, calle Doctor Esquerdo 122, 1-B, calle Rufino Blanco 16, 4-5, calle Rufino Blanco 16, 4-6, calle Oviedo 5, 1-3, Paseo de las Delicias 152, 2-B, calle Tiziano 6, 1-lzq, calle Molina 16, 2-B, calle Martín Machío 40, 1, calle Tomás Bretón 3, 4-G. El préstamo fue concedido por la entidad Banco Pichincha España, S.A., por importe de 2.500.000,00 euros.

El 7de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Povedilla 4, 1A, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 345.500,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 7de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Arriaza 14, 1-C, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 221.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 7de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Pelayo 20, 1-D, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 331.700,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 14 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Eugenio 5, 2-D, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 155.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El 14 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Alonso Cano 35, 4-D, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 173.200,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 14 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Alonso Cano 35, 5-D, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 168.700,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 14 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Juan de Olías 9, 3-A, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 129.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 28 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Núñez de Arce 14, 4-C, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 441.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 28 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Lopez de Hoyos 249, 1-Dcha, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 185.800,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 28 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Embajadores 130, 4-C, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 255.600,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 28 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Alustante 6, 1-A, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 254.700,00 euros, elevado a público en esa misma fecha.

El 8 de agosto de 2024, el Grupo firmó una línea de crédito con la entidad Macquarie Bank Europe, por importe máximo de 115.000.000,00 para la refinanciación de los activos en cartera en ese momento, la compra de nuevos activos, así como de las obras de mejora de los mismos.

Todos los préstamos anteriormente descritos fueron repagados con la primera disposición de la línea de crédito. Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha dispuesto la cantidad de 38.508.897,63 euros.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

Activos financieros

Activos Financieros a valor razonable con cambios en el
Patrimonio Neto (Nota 8)
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)
Total

Activos financieros a largo plazo	
Créditos/Otros	
2024	2023
705.653,75	
63.153,90	
768.807,65	-

Activos Financieros a valor razonable con cambios en el
Patrimonio Neto (Nota 8)
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)
Total

Activos financieros a corto plazo	
Créditos/Otros	
2024	2023
73.417,51	-
70.838,01	7.506.851,43
144.255,52	7.506.851,43

Total activos financieros

913.063,17	7.506.851,43
-------------------	---------------------

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Pasivos financieros

Pasivos financieros a largo plazo						
Deudas con entidades de crédito		Derivados/Otros			Total	
2024	2023	2024	2023	2024	2023	2023
37.538.548,10	369.920,89	10.538.494,70	6.758.644,33	48.077.042,80	7.128.565,22	
37.538.548,10	369.920,89	10.538.494,70	6.758.644,33	48.077.042,80	7.128.565,22	
Pasivos financieros a corto plazo						
Deudas con entidades de crédito		Derivados/Otros			Total	
2024	2023	2024	2023	2024	2023	2023
128.682,98	18.129,11	1.318.142,15	173.890,30	1.446.825,13	192.019,41	
-	-	55.704,45	-	55.704,45	-	
128.682,98	18.129,11	1.373.846,60	173.890,30	1.502.529,58	192.019,41	
37.667.231,08	388.050,00	11.912.341,30	6.932.534,63	49.579.572,38	7.320.584,63	

Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 12)

Total

Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 12)

Pasivos Financieros a valor razonable con acambios en el Patrimonio Neto (Nota 12)

Total

Total pasivos financieros

T

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

7.2. Análisis por vencimiento (en euros)

2024	Activos financieros					
	Años					Total
	2025	2026	2027	2028	2029	
Derivados	73.417,51	-	-	-	-	779.071,26
Otros activos financieros (Nota 8)	70.838,01	63.153,90	-	-	-	133.991,91
Total	144.255,52	63.153,90	-	-	-	913.063,17
	Pasivos financieros					
	Años					Total
	2025	2026	2027	2028	2029	
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	128.682,98	-	-	37.538.548,10	-	37.667.231,08
Derivados	55.704,45	-	-	-	-	55.704,45
Deudas con empresas del Grupo (Notas 12 y 15)	272.076,07	10.204.660,39	-	-	-	10.476.736,46
Otros pasivos financieros (Nota 12)	1.046.066,08	333.834,31	-	-	-	1.379.900,39
Total	1.502.529,58	10.538.494,70	-	37.538.548,10	-	49.579.572,38
2023	Activos financieros					
	Años					Total
	2024	2025	2026	2027	2028	
Otros activos financieros (Nota 8)	7.506.851,43	-	-	-	-	7.506.851,43
Total	7.506.851,43	-	-	-	-	7.506.851,43
	Pasivos financieros					
	Años					Total
	2024	2025	2026	2027	2028	
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	18.129,11	19.028,18	19.971,86	20.962,29	22.001,88	388.050,00
Deudas con empresas del Grupo (Notas 12 y 15)	99.047,24	-	6.758.644,33	-	-	6.857.691,57
Otros pasivos financieros (Nota 12)	74.843,06	-	-	-	-	74.843,06
Total	192.019,41	19.028,18	6.778.616,19	20.962,29	22.001,88	7.320.584,63




ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

8. Activos financieros

El detalle de los activos financieros registrados al 31 de diciembre de 2024 es como sigue (en euros):

	2024	2023
Activos Financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto		
Derivados	705.653,75	-
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo:		
Fianzas depositadas a largo plazo	63.153,90	-
Total	768.807,65	-
	2024	2023
Activos Financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto		
Derivados	73.417,51	-
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo:		
Cuenta corriente con el Socio Único (Nota 15)	449,11	7.501.044,43
Cuenta corriente con partes vinculadas (Nota 15)	726,00	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	37.101,19	-
Fianzas depositadas a corto plazo	32.561,71	5.807,00
Total	144.255,52	7.506.851,43
Total activos financieros	913.063,17	7.506.851,43

Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto

El 9 de agosto de 2024, el Grupo ha contratado un *Interest Rate Swaps* con Macquarie Bank Europe para la cobertura de los tipos de interés de la línea de crédito contratada con la misma entidad. Este activo financiero tuvo un nominal inicial de 26.138.173,33 euros, coincidente con la primera disposición de la línea de crédito, con vencimiento 8 de agosto de 2028, con un tipo de interés fijo del 2,28% (nota 12) que el Grupo paga a la entidad concesionaria del derivado, y recibiendo los intereses generados a tipo EURIBOR a 1 mes, según el contrato de cobertura financiera. Los intereses se devengan diariamente con una liquidación mensual.

Al 31 de diciembre de 2024, este derivado, que ha sido considerado de cobertura, tiene una valoración de 723.366,79 euros, teniendo en cuenta los intereses devengados en favor de la concesionaria (nota 12), de los cuales 705.653,75 euros corresponden a la valoración del activo financiero a largo plazo, y 73.417,51 euros corresponden a los intereses devengados y no cobrados al 31 de diciembre de 2024. También se ha registrado un pasivo a corto plazo por los flujos de caja que la Sociedad debería de abonar, como contraparte del derivado contratado. Al 31 de diciembre el pasivo a corto plazo asciende a 55.704,45 euros (Nota 12).

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, el derivado de cobertura ha generado unos ingresos por importe de 450.418,22 euros, y se han reconocido ingresos en el patrimonio neto por valor de 705.653,75 euros.

Fianzas depositadas

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo registra fianzas depositadas a largo plazo por valor de 63.153,90 euros, así como 32.561,71 (5.087,00 euros al 31 de diciembre de 2023) correspondientes a las fianzas depositadas que han sido registradas a corto plazo.

El Grupo se encuentra en la obligación de actualizar este depósito en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y deposita el importe correspondiente al 90% de las fianzas, haciendo una regularización anual con esta institución sobre el estado de las fianzas a cierre de ejercicio.

9. Existencias

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo ha registrado un importe de 804.630,63 euros (63.889,85 euros al 31 de diciembre de 2023) correspondientes a pagos realizados por anticipado a proveedores, de los cuáles se está esperando recibir la factura correspondiente para su contabilización.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue a continuación (en euros):

	2024	2023
Bancos	4.025.610,65	1.254.887,10
	4.025.610,65	1.254.887,10

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

11. Fondos propios

11.1. Capital social

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 5.000.000,00 euros y está representado por 5.000.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas al 31 de diciembre de 2024. Con fecha 12 de julio de 2023 los accionistas de la Sociedad procedieron a desembolsar un importe de 45.000,00 euros, pendientes al 31 de diciembre de 2022, afectando el desembolso por igual y proporcionalmente a las 60.000 acciones en que se encuentra dividido el capital social de la Sociedad.

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad Dominante en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	Número de participaciones	Porcentaje de participación
Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l.	4.975.000	99,50%

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo cumple con todos los requisitos anteriormente descritos. Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no cumplía con el requisito de cotización en un mercado regulado, aunque se encontraba dentro de los dos primeros años en los que estaba exenta de cumplir con los requisitos del régimen SOCIMI.

11.2. Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

	31/12/2024	31/12/2023
Reservas en la Sociedad dominante:		
Otras reservas de la Sociedad Dominante	(7.282,39)	(4.378,39)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.167.918,55)	(908,07)
Total reservas de la Sociedad dominante	(1.175.200,94)	(5.286,46)
 Reservas en Sociedades Consolidadas	 (383.042,46)	 (596,54)
TOTAL	(1.558.243,40)	(5.883,00)

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

A 31 de diciembre de 2024 la reserva legal no se encuentra constituida.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

11.3. Otras aportaciones de socios

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 asciende a 18.434.421,36 euros (10.830.170,12 euros al 31 de diciembre de 2023).

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2023 han sido los siguientes:

- Con fechas 11 de julio, 26 de septiembre y 25 de octubre de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó sendas aportaciones dinerarias a los fondos propios de la misma por importes de 2.680.170,12 euros, 1.540.000,00 euros y 1.360.000,00 euros, respectivamente.
- Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la misma por importe de 5.250.000,00 euros, que han quedado pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2023, registrado como un activo financiero a corto plazo en el balance abreviado adjunto (Notas 7 y 8). Dicho importe fue abonado por los accionistas de la Sociedad con fecha 3 de enero de 2024.

Durante el ejercicio 2024, las aportaciones a fondos propios, que han sido acordadas por la Junta General Extraordinaria de accionistas, son las siguientes:

Fecha	Importe
23/02/2024	1.724.673,35
20/03/2024	1.539.577,89
15/04/2024	770.000,00
04/06/2024	840.000,00
08/07/2024	2.730.000,00

A fecha de 31 de diciembre de 2024, no hay ningún importe pendiente de desembolsar por parte de los socios, que esté relacionado con los fondos propios (7.000.000,00 euros pendientes de desembolso a 31 de diciembre de 2023).

11.4. Propuesta de distribución del resultado

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante registra pérdidas por importe de 2.256.635,24 euros. La propuesta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad es traspasar dicho importe a la cuenta de Resultados negativos de ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante registraba pérdidas por importe de 1.167.010,48 euros. La propuesta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobada por la Junta General de Accionistas, fue traspasar dicho importe a la cuenta de Resultados negativos de ejercicios anteriores.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido del ejercicio en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley mencionada anteriormente, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

11.5. Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en euros):

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Almond Core Centre Socimi, S.A.	(2.256.635,24)	-	(2.256.635,24)
Alamo Foro, S.L.U.	(1.508.156,55)	-	(1.508.156,55)
	(3.764.791,79)	-	(3.764.791,79)

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

12. Pasivos financieros

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	2024	2023
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	37.538.548,10	369.920,89
Fianzas recibidas a largo plazo	170.089,71	-
Garantías recibidas a largo plazo	163.744,60	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	10.204.660,39	6.758.644,33
Total	48.077.042,80	7.128.565,22
	2024	2023
Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto a corto plazo		
Derivado de cobertura	55.704,45	-
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	128.682,98	18.129,11
Otros pasivos financieros	14.451,17	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	272.076,07	99.047,24
Proveedores	30.382,94	3.086,71
Acreedores varios	994.000,75	71.756,35
Anticipos de clientes	7.231,22	-
Total	1.502.529,58	192.019,41
Total pasivos financieros	49.579.572,38	7.320.584,63

Deudas con entidades de crédito

La Sociedad Dependiente firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Lérida 9, 4D, Madrid, por importe de 390.000,00 euros el 29 de diciembre de 2023 con la entidad financiera Banca Pueyo, S.A. El valor nominal a coste amortizado al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 388.050,00. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,85%, y posteriormente es el EURIBOR a doce meses más el 1,50%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 29 de diciembre de 2038.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El 4 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, sobre los activos sitos en calle Pedro Heredia, 32, 3A, calle Suero de Quiñones, 10, 2B, calle Mercedes, 10 2D, calle Eugenio Salazar, 11, 1ª, Plaza Anguiano, 2 4 Dcha.. El préstamo fue concedido por la entidad CBNK Banco de Colectivos, S.A. POR importe 1.200.000,00 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,000%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 4 de marzo de 2039.

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Bravo Murillo 342, 1c, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 120.300,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 15 de marzo de 2039.

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle General Pardiñas 46, 3d, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 268.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 15 de marzo de 2039.

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Juan de Juanes 19, 2, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 189.200,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 15 de marzo de 2039.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Anguiano 2, 4 Dcha., con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 245.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 15 de marzo de 2039.

El 15 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Segovia 17, 1E, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 258.500,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 15 de marzo de 2039.

El 22 de marzo de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, sobre los activos sitos en calle Bravo Murillo, 242 1 Dcha., calle Huesca, 29 9 Izqda., calle Huesca, 28 8 Izqda, calle José María Roquero, 9, 1 Dcha., calle Divino Vallés, 4 Bajo Int., calle Alonso Castrillo, 2, 1D, calle Don Quijote, 17, 1I, calle Francisco Medrano, 2, planta -1 12. El préstamo fue concedido por la entidad Bankinter, S.A., por importe de 1.144.616,79 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,050%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 22 de marzo de 2039.

El 13 de mayo de 2024 el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, sobre los activos sitos en la del Barco 38, 24, calle Luis Cabrera 48,1-D, calle Jaen 28, 1-Izq, calle Doctor Esquerdo 122, 1-B, calle Rufino Blanco 16, 4-5, calle Rufino Blanco 16, 4-6, calle Oviedo 5, 1-3, Paseo de las Delicias 152, 2-B, calle Tiziano 6, 1-Izq, calle Molina 16, 2-B, calle Martín Machío 40, 1, calle Tomás Bretón 3, 4-G. El préstamo fue concedido por la entidad Banco Pichincha España, S.A., por importe de 2.500.000,00 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 5,500%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 13 de mayo de 2039.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El 7de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Povedilla 4, 1A, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 345.500,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 7 de junio de 2039.

El 7de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Arriaza 14, 1-C, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 221.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 7 de junio de 2039.

El 7de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Pelayo 20, 1-D, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 331.700,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 7 de junio de 2039.

El 14 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Eugenio 5,2-D, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 155.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 14 de junio de 2039.

El 14 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Alonso Cano 35, 4-D, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 173.200,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 14 de junio de 2039.

El 14 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Alonso Cano 35, 5-D, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 168.700,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 14 de junio de 2039.

El 14 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Juan de Olías 9, 3-A, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 129.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 14 de junio de 2039.

El 28 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Núñez de Arce 14, 4-C, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 441.000,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 28 de junio de 2039.

El 28 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Lopez de Hoyos 249, 1-Dcha, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 185.800,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,500%.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 28 de junio de 2039.

El 28 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Embajadores 130, 4-C, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 255.600,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 28 de junio de 2039.

El 28 de junio de 2024, el Grupo firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Alustante 6, 1-A, con la entidad Banca Pueyo, S.A. por importe de 254.700,00 euros, elevado a público en esa misma fecha. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable durante el primer año es fijo del 4,750%.
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 28 de junio de 2039.

Durante el ejercicio 2024 y hasta su cancelación, las deudas con entidades de crédito antes descritas devengaron intereses por importe de 146.581,03 euros. Al 31 de diciembre de 2023 no se habían devengado intereses derivados de las financiaciones nombradas. Actualmente no hay intereses devengados pendientes de pago en el balance de la sociedad.

Debido a la cancelación anticipada de los préstamos, los importes incurridos en coste de constitución del préstamo se trasladaron a la cuenta de resultados, en el epígrafe de gastos financieros. El importe de gastos de financiación reconocidos durante el ejercicio 2024 por estos préstamos ascendió a 277.780,62 euros. Al 31 de diciembre de 2023 no se habían devengado gastos por los costes de constitución de las financiaciones nombradas.

Todos los préstamos anteriormente descritos fueron repagados con la primera disposición de la línea de crédito que se detalla a continuación.

El 8 de agosto de 2024, el Grupo firmó una línea de crédito con la entidad Macquarie Bank Europe, por importe máximo de 115.000.000,00 para la refinanciación de los activos en cartera en ese momento, la compra de nuevos activos, así como de las obras de mejora de los mismos. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés se devenga aplicando los siguientes tramos:

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Disposiciones para la financiación de activos adquiridos y disponibles para arrendamiento: EURIBOR + tipo interés fijo del 2,75%
- Disposiciones para la financiación de activos adquiridos y en proceso de mejora: EURIBOR + tipo interés fijo del 3,00%
- El préstamo debería ser devuelto dentro del plazo de duración el mismo, en 180 cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, por periodos vencidos desde la fecha de formalización hasta el 28 de junio de 2039.

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha dispuesto la cantidad de 38.508.897,63 euros, de los cuáles 19.820.631,41 euros corresponden a disposiciones para activos que ya han sido adquiridos y están disponibles para arrendamiento, y 18.688.266,22 euros corresponden a disposiciones para la financiación de los activos adquiridos y actualmente en proceso de mejora. Al 31 de diciembre de 2024 el coste total amortizado del préstamo asciende a 37.538.548,10 euros.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha registrado intereses devengados por el préstamo con Macquarie Bank Europe por importe de 747.314,33 euros, de los cuales están pendientes de pago 128.682,98 euros. Los gastos de amortización del coste de financiación ascendieron a 82.742,03 euros al 31 de diciembre de 2024.

Fianzas recibidas

El importe registrado como fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 por importe de 170.089,71 euros (no había importe registrado al 31 de diciembre de 2023) corresponde con las fianzas recibidas de los inquilinos por el arrendamiento de los activos descritos en la nota 6 de esta memoria.

Garantías recibidas

El importe registrado como fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 por importe de 163.744,60 euros (no había importe registrado al 31 de diciembre de 2023) corresponde a garantías adicionales solicitadas a los inquilinos por el arrendamiento de los activos descritos en la nota 6 de esta memoria.

Acreeedores varios

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2024 y 2023 y pendientes de pago al cierre de dichos ejercicios en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016; así como la información exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2023, de 28 de septiembre, es el siguiente:

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores:

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	16,38	15,23
Ratio de operaciones pagadas	14,77	15,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	134,92	0,00
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total pagos realizados	15.095.085,00	2.454.792,73
Total pagos pendientes	204.833,00	0,00
Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.963	267
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	85,86%	98,89%
Volumen (Euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	11.905.896,66	2.452.309,18
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	78,87%	99,90%

Se entenderá como "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la fecha de la factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago correspondiente al cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago por el número de días pendientes de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

13. Situación fiscal

13.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue (en euros):

	2024	2023
Activos		
Activos por impuesto corriente	4.006,58	-
H.P. deudora por retenciones	775,00	2.652,00
Total activos	4.781,58	2.652,00
	2024	2023
Pasivos		
H.P. acreedora por retenciones	17.837,93	2.337,65
Total pasivos	17.837,93	2.337,65

13.2. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la es la siguiente:

	Euros		
	2024		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			(3.764.791,79)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado agregado antes de impuestos			(3.764.791,79)
Ajustes de consolidación	-	-	-
Base imponible consolidada			(3.764.791,79)

	Euros		
	2023		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			(1.550.042,64)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado agregado antes de impuestos			(1.550.042,64)
Ajustes de consolidación	-	-	-
Base imponible consolidada			(1.550.042,64)

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La base imponible expuesta en el cuadro anterior se ha obtenido como agregación de los cálculos de las bases imponibles de las sociedades que se encuentran dentro del perímetro de consolidación, corregidos por los ajustes de consolidación. Sin perjuicio de lo anterior, debe tenerse en cuenta que el Grupo no consolida fiscalmente, tributando todas las compañías que lo componen bajo el régimen SOCIMI en régimen individual.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Asimismo, las entidades estarán sometidas a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para las bases imponibles negativas generadas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma.

13.3. 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. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales consolidadas.

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

14. Ingresos y gastos

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

Durante el ejercicio 2024, el Grupo ha comenzado la explotación de los activos adquiridos, recibiendo rentas por los alquileres de dichos activos. Al 31 de diciembre el Grupo ha registrado ingresos por rentas por importe de 902.646,93 euros. El Grupo también ha registrado ingresos por refacturaciones de gastos de consumos de suministros y seguros a los inquilinos por importe de 63.955,21 euros

14.2. Otros gastos de explotación

El saldo de la cuenta "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	2024	2023
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	178.828,13	6.052,18
Servicios de profesionales independientes	2.264.996,44	1.437.363,09
Seguros	33.959,66	-
Servicios bancarios y similares	12.995,79	3.995,84
Suministros	86.574,27	2.286,06
Otros servicios	120.202,63	144,00
Otros tributos	27.408,28	1.154,23
Total otros gastos de explotación	2.724.965,20	1.450.995,40

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" el Grupo ha registrado durante el ejercicio 2024 un importe de 20.000,00 euros (17.000,00 euros a 31 de diciembre de 2023) en relación con los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas anuales consolidadas, correspondiendo a la auditoría de las cuentas anuales individuales 5.465,00 euros (5.300,00 euros a 31 de diciembre de 2023). No existen otro tipo de servicios prestados por el auditor o por una firma de su red.

14.3. Resultado financiero

El saldo del epígrafe Resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	2024	2023
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros (Nota 8)	450.418,22	-
Total ingresos financieros	450.418,22	-
	2024	2023
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 12)	1.254.418,01	-
Intereses de deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	660.080,07	99.047,24
Otros gastos financieros (Nota 12)	312.499,34	-
Total gastos financieros	2.226.997,42	99.047,24

15. Saldos y transacciones con partes vinculadas

15.1. Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	2024	2023
Cuentas a cobrar partes vinculadas corto plazo (Notas 7 y 8)		
Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l.	-	7.463.282,61
Ursae Polaris, S.L.	318,20	26.380,91
Elix Servicios Inmobiliarias, S.L.	130,91	11.380,91
Ax Gestco, S.L.	726,00	-
TOTAL CUENTAS A COBRAR PARTES VINCULADAS	1.175,11	7.501.044,43
	2024	2023
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo		
Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l.	10.153.620,60	6.724.835,89
Ursae Polaris, S.L.	35.732,45	23.670,15
Elix Servicios Inmobiliarias, S.L.	15.307,34	10.138,29
TOTAL	10.204.660,39	6.758.644,33
	2024	2023
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l.	270.715,14	98.558,80
Ursae Polaris, S.L.	952,80	342,07
Elix Servicios Inmobiliarias, S.L.	408,13	146,37
TOTAL	272.076,07	99.047,24
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	10.476.736,46	6.857.691,57

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En relación con las cuentas a cobrar con partes vinculadas a corto plazo por importe de 7.501.044,43 euros, correspondían a los siguientes conceptos al 31 de diciembre de 2023:

1. Un importe de 5.250.000,00 euros correspondía a la aportación dineraria efectuada el 28 de diciembre de 2023 por los accionistas de la Sociedad Dominante y pendiente de desembolso al 31 de diciembre de 2023, detallada en la Nota 11.3 de esta memoria abreviada, correspondiendo un importe de 5.223.750,00 euros a Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l., 18.375,00 euros a Ursae Polaris, S.L. y 7.875,00 euros a Elix Servicios Inmobiliarias, S.L. Dicho importe fue abonado por los accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 3 de enero de 2024.
2. Un importe de 2.250.000,00 euros correspondía a la disposición realizada el 29 de diciembre de 2023 en relación a las deudas a largo plazo contraídas con los accionistas de la Sociedad Dominante detalladas más adelante, que han quedado pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2023, correspondiendo un importe de 2.238.750,00 euros a Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l., 7.785,00 euros a Ursae Polaris, S.L. y 3.375,00 euros a Elix Servicios Inmobiliarias, S.L. Dicho importe fue abonado por los accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 3 de enero de 2024.
3. Un importe de 1.044,43 euros correspondía a pagos de facturas de la Sociedad Dominante efectuados por los accionistas de la misma en su nombre y pendientes de reembolso al 31 de diciembre de 2023, correspondiendo un importe de 782,61 euros a Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l., 130,91 euros a Ursae Polaris, S.L. y 130,91 euros a Elix Servicios Inmobiliarias, S.L.

En relación con las cuentas a cobrar con partes vinculadas a corto plazo por importe de 449,11 euros, corresponde a los siguientes conceptos al 31 de diciembre de 2024:

1. Un importe de 449,11 euros correspondía a pagos de facturas de la Sociedad Dominante efectuados por los accionistas de la misma en su nombre y pendientes de reembolso al 31 de diciembre de 2024, correspondiendo un importe de 318,20 euros a Ursae Polaris, S.L. y 130,91 euros a Elix Servicios Inmobiliarias, S.L.

En relación a las cuentas a pagar a largo y corto plazo con partes vinculadas, por importe total de 13.857.691,57 euros, correspondían a los siguientes conceptos al 31 de diciembre de 2024:

1. Contrato de préstamo firmado entre la Sociedad Dominante y el accionista Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l. el 7 de julio de 2024 por importe total de 70.000.000,00 euros y vencimiento el 31 de diciembre de 2026.

Con fechas 13 de julio, 26 de septiembre, 25 de octubre y 28 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante procedió a disponer de importes del préstamo por importes de 1.142.885,89 euros, 656.700,00 euros, 2.686.500,00 euros y 2.238.750,00 euros, respectivamente, quedando este último importe pendiente de desembolso por parte del accionista al 31 de diciembre de 2023 y que fue abonado el 3 de enero de 2024.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad Dominante ha procedido a disponer de 7.421.670,00 euros del préstamo, tal y como se indican a continuación:

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Fecha	Importe
23/02/2024	735.450,00
21/03/2024	656.520,00
16/04/2024	328.350,00
05/06/2024	358.200,00
09/07/2024	1.164.150,00
07/11/2024	2.189.000,00
02/12/2024	1.990.000,00

Así mismo, con fecha 13 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante procedió a la devolución parcial préstamo por importe de 3.992.885,29 euros.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante había dispuesto de un importe total de dicho préstamo de 10.153.620,61 euros (6.724.835,89 euros al 31 de diciembre de 2023).

Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 8%. Los intereses devengados durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 ascendieron a 656.771,05 euros (98.558,80 euros al 31 de diciembre de 2023). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre 2024 ascendían a 270.715,14 euros (98.558,80 euros al 31 de diciembre de 2023). Los intereses se deben pagar al vencimiento del préstamo.

2. Contrato de préstamo firmado entre la Sociedad Dominante y el accionista Ursae Polaris, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 73.500,00 euros y vencimiento el 31 de diciembre de 2026.

Con fechas 13 de julio, 26 de septiembre, 25 de octubre y 28 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante procedió a disponer de importes del préstamo por importes de 4.035,15 euros, 2.310,00 euros, 9.450,00 euros y 7.875,00 euros, respectivamente, quedando este último importe pendiente de desembolso por parte del accionista al 31 de diciembre de 2023 y que fue abonado el 3 de enero de 2024.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad Dominante ha procedido a disponer de 26.106,37 euros del préstamo, tal y como se indican a continuación:

Fecha	Importe
23/02/2024	2.587,01
21/03/2024	2.309,36
16/04/2024	1.155,00
05/06/2024	1.260,00
09/07/2024	4.095,00
07/11/2024	7.700,00
02/12/2024	7.000,00

Así mismo, con fecha 13 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante procedió a la devolución parcial préstamo por importe de 14.044,07 euros.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

De esta forma, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante había dispuesto de un importe total de dicho préstamo de 35.732,45 euros (23.670,15 euros al 31 de diciembre de 2023).

Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 8%. Los intereses devengados durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 ascendieron a 2.316,66 euros (342,07 euros a 31 de diciembre de 2023). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre 2024 ascendían a 952,80 euros (342,07 euros al 31 de diciembre de 2024). Los intereses se deben pagar al vencimiento del préstamo.

3. Contrato de préstamo firmado entre la Sociedad Dominante y el accionista Elix Servicios Inmobiliarias, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 31.500,00 euros y vencimiento el 31 de diciembre de 2026.

Con fechas 13 de julio, 26 de septiembre, 25 de octubre y 28 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante procedió a disponer de importes del préstamo por importes de 1.723,29 euros, 990,00 euros, 4.050,00 euros y 3.375,00 euros, respectivamente, quedando este último importe pendiente de desembolso por parte del accionista al 31 de diciembre de 2023 y que fue abonado el 3 de enero de 2024.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad Dominante ha procedido a disponer de 11.188,45 euros del préstamo, tal y como se indican a continuación:

Fecha	Importe
23/02/2024	1.108,72
21/03/2024	989,73
16/04/2024	495,00
05/06/2024	540,00
09/07/2024	1.755,00
07/11/2024	3.300,00
02/12/2024	3.000,00

Así mismo, con fecha 13 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante procedió a la devolución parcial préstamo por importe de 6.019,40 euros.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante había dispuesto de un importe total de dicho préstamo de 15.307,34 euros (10.138,29 euros al 31 de diciembre de 2023).

Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 8%. Los intereses devengados durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 ascendían a 992,36 euros (146,37 euros al 31 de diciembre de 2023). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre 2024 ascendían a 408,13 euros (146,37 euros al 31 de diciembre de 2023). Los intereses se deben pagar al vencimiento del préstamo.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4. Tal y como se desglosa en la Nota 11.3 de esta memoria abreviada, con fecha 29 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria a los fondos propios de su participada por importe de 7.000.000,00 euros, que quedó pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023, registrado como un pasivo financiero a corto plazo en el balance abreviado adjunto (Nota 12). Dicho importe fue abonado por la Sociedad Dominante con fecha 4 de enero de 2024.

15.2. Transacciones con partes vinculadas

El desglose de las transacciones con partes vinculadas ocurridas durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	2024	2023
Gastos financieros		
Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l.	656.771,05	98.558,80
Ursae Polaris, S.L.	2.316,66	342,07
Elix Servicios Inmobiliarias, S.L.	992,36	146,37
	660.080,07	99.047,24

16. Retribuciones al Órgano de Administración y la alta dirección

Durante el ejercicio 2024 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de este a título de garantía. Asimismo, la Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros del Consejo de Administración.

El Grupo no tiene personal.

Por último, durante el ejercicio 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario en condiciones distintas de las de mercado.

Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024:

	Hombres	Mujeres
Miembros del Consejo de Administración	2	1
Total	2	1

Situaciones de conflicto de interés de los miembros del Órgano de Administración

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 228, 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

17. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2024 no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

El Grupo no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021.

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI.

Ninguna.

b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado de aplicación el régimen especial establecido en la Ley SOCIMI:

1. Beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen 0%
2. Beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen 19%
3. Beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen 15%
4. Beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general

Ninguna.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

1. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%
2. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%
3. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 15%
4. Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general

Ninguno.

d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:

1. Sujetas al gravamen del tipo 0%

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2. Sujetas al gravamen del tipo 19%
3. Sujetas al gravamen del tipo 15%
4. Sujetas al tipo de gravamen general

Ninguno.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren los apartados c) y d) anteriores.

No aplica.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial de Ley SOCIMI.

Ver detalle en apartado h, donde se identifican los activos y la fecha de adquisición.

g) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Con fecha 14 de marzo de 2024 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Alamo Foro, S.L. (Sociedad Unipersonal).

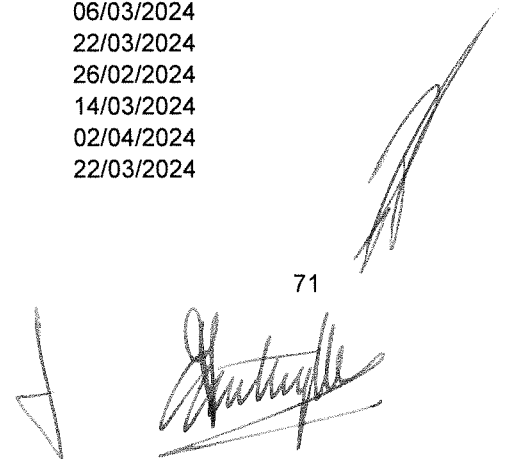
h) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Se trata de activos inmobiliarios tipo vivienda residencial, todos ellos en la localidad de Madrid:

Activo	Valor neto contable	Fecha adquisición
	494.231,06	25/07/2023
	486.165,12	11/09/2023
	465.582,94	28/09/2023
	191.821,12	28/09/2023
	377.223,92	07/09/2023
	263.506,79	05/10/2023
	286.255,82	28/09/2023
	355.182,57	08/09/2023
	492.558,75	30/11/2023
	306.001,90	07/09/2023
	334.346,57	30/10/2023
	268.058,00	12/12/2023
	204.033,68	08/11/2023
	451.219,63	15/11/2023
	280.438,15	02/11/2023
	187.025,70	02/11/2023
	354.224,31	08/11/2023
	576.723,24	02/11/2023
	380.086,20	08/11/2023
	225.261,54	30/10/2023
	239.148,99	30/11/2023

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

239.195,46	30/11/2023
586.931,37	15/11/2023
569.780,89	28/11/2023
321.707,91	11/10/2023
429.100,22	08/11/2023
471.186,49	28/11/2023
187.923,45	24/11/2023
186.398,83	24/11/2023
239.284,75	05/12/2023
244.515,25	28/11/2023
573.724,87	05/01/2024
307.507,82	15/11/2023
354.115,62	19/12/2023
231.505,93	05/12/2023
378.937,32	28/11/2023
221.111,22	19/12/2023
1.060.021,03	31/01/2024
415.821,85	12/12/2023
333.357,77	27/12/2023
227.995,01	19/12/2023
284.060,93	19/12/2023
437.615,28	19/12/2023
290.995,17	10/01/2024
359.987,60	12/12/2023
256.033,27	24/01/2024
447.005,93	17/01/2024
303.899,86	10/01/2024
426.593,12	24/01/2024
616.979,09	10/01/2024
323.973,10	24/01/2024
194.309,62	15/01/2024
640.091,57	10/01/2024
221.102,91	18/01/2024
209.622,77	31/01/2024
371.065,14	31/01/2024
221.523,52	18/01/2024
523.817,08	16/02/2024
70.234,88	16/02/2024
671.226,28	26/02/2024
334.295,20	15/03/2024
225.215,06	08/02/2024
397.961,23	15/02/2024
295.822,42	27/02/2024
320.213,99	06/03/2024
599.155,51	06/03/2024
190.819,95	22/03/2024
502.613,04	26/02/2024
257.800,54	14/03/2024
790.150,29	02/04/2024
275.013,30	22/03/2024

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

227.145,61	19/03/2024
208.471,14	05/04/2024
332.030,68	12/04/2024
231.642,98	31/05/2024
219.917,13	31/05/2024
782.703,98	11/04/2024
317.787,97	26/02/2024
356.494,87	23/09/2024
320.610,39	08/05/2024
374.606,27	30/04/2024
416.556,25	08/04/2024
312.293,12	19/03/2024
410.557,01	16/05/2024
215.112,14	17/05/2024
239.085,34	08/05/2024
586.912,55	29/08/2024
184.178,08	16/05/2024
199.235,54	14/05/2024
515.197,53	22/04/2024
420.125,74	25/06/2024
266.892,54	28/05/2024
388.956,13	22/04/2024
380.538,43	17/05/2024
393.883,95	06/06/2024
338.204,86	17/04/2024
182.398,61	16/05/2024
612.091,90	01/07/2024
408.317,94	30/05/2024
394.665,67	10/07/2024
374.757,03	13/06/2024
143.402,36	11/07/2024
796.058,11	11/07/2024
271.803,43	26/06/2024
398.435,58	30/07/2024
607.448,61	12/07/2024
251.326,04	26/06/2024
382.134,89	13/08/2024
202.535,50	12/07/2024
281.322,16	19/06/2024
198.586,41	10/07/2024
376.319,87	10/07/2024
286.611,07	16/07/2024
357.922,17	23/07/2024
486.746,66	11/09/2024
222.117,49	17/07/2024
280.049,13	10/07/2024
388.297,54	13/08/2024
237.771,60	13/10/2024
208.577,59	26/09/2024
440.212,23	26/09/2024

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

496.574,57	24/09/2024
211.711,13	27/08/2024
282.969,79	16/09/2024
265.821,28	12/09/2024
345.111,88	11/09/2024
236.518,55	13/09/2024
601.066,52	27/08/2024
206.086,14	24/09/2024
192.633,83	18/09/2024
353.529,09	15/07/2024
294.647,44	29/08/2024
254.180,92	17/09/2024
286.774,90	16/09/2024
214.919,62	29/10/2024
256.829,01	17/09/2024
279.035,44	14/10/2024
145.902,98	26/09/2024
425.367,00	14/10/2024
436.651,31	25/10/2024
281.200,21	17/10/2024
226.478,84	24/10/2024
305.181,18	03/09/2024
298.746,94	10/10/2024
341.229,10	08/10/2024
230.802,78	27/11/2024
219.524,06	23/09/2024
193.246,31	28/10/2024
205.306,53	14/10/2024
205.629,69	30/08/2024
344.963,06	17/10/2024
334.352,46	29/10/2024
423.944,46	24/10/2024
199.620,02	05/11/2024
177.118,59	16/10/2024
223.501,42	18/12/2024
209.581,09	29/10/2024
451.416,73	20/11/2024
233.735,86	26/11/2024
444.411,89	21/11/2024
169.723,20	05/11/2024
300.177,34	11/12/2024
250.648,68	12/11/2024
299.915,34	28/11/2024
222.839,83	27/11/2024
244.155,87	18/12/2024
422.192,14	28/11/2024
469.516,48	04/12/2024
403.533,86	04/12/2024
196.998,90	11/12/2024
439.318,95	18/12/2024

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	347.410,07	11/12/2024
	267.039,47	28/10/2024
	271.732,41	03/12/2024
	250.646,06	16/12/2024
	210.551,00	31/10/2024
	313.061,96	21/11/2024
	268.498,72	17/12/2024
	261.051,46	18/12/2024
	179.145,04	31/12/2024
Total	60.411.945,93	

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificándose el ejercicio del que proceden dichas reservas.

Ninguna

19. Hechos posteriores

Con fecha 8 de enero de 2025, el Grupo ha solicitado la disposición de fondos por importe de 1.886.505,94 euros correspondientes a la línea de crédito concedida por Macquarie Bank Europe.

Con fecha 16 de enero de 2025, el Grupo ha solicitado la disposición de fondos por importe de 2.189.650,60 euros correspondientes a la línea de crédito concedida por Macquarie Bank Europe.

Con fecha 22 de enero de 2025, la Sociedad Dominante ha acordado realizar una aportación dineraria a los fondos propios de su participada por importe de 1.000.000,00 euros.

Con fecha 24 de enero de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la misma por importe de 1.190.000,00 euros.

En esta misma fecha, en relación con los contratos de préstamo firmados por la Sociedad Dominante con sus accionistas, y descritos en la Nota 15 de esta memoria abreviada, la Sociedad ha dispuesto de los siguientes importes:

1. Un importe de 507.450,00 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l. el 7 de julio de 2023 por importe total de 70.000.000,00 euros.
2. Un importe de 1.785,00 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Ursae Polaris, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 73.500,00 euros.
3. Un importe de 765,00 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Elix Servicios Inmobiliarias, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 31.500,00 euros.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Con fecha 7 de febrero de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la misma por importe de 2.799.859,29 euros.

En esta misma fecha, en relación con los contratos de préstamo firmados por la Sociedad Dominante con sus accionistas, y descritos en la Nota 15 de esta memoria abreviada, la Sociedad ha dispuesto de los siguientes importes:

1. Un importe de 1.193.940,00 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l. el 7 de julio de 2023 por importe total de 70.000.000,00 euros.
2. Un importe de 4.199,79 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Ursae Polaris, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 73.500,00 euros.
3. Un importe de 1.799,91 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Elix Servicios Inmobiliarias, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 31.500,00 euros.

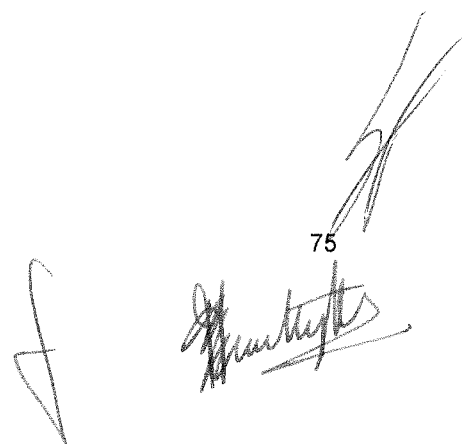
Así mismo, con fecha 7 de febrero de 2025, la Sociedad ha acordado realizar una aportación dineraria a los fondos propios de su participada por importe de 4.000.000,00 euros.

Con esa misma fecha, el Grupo ha solicitado la disposición de fondos por importe de 1.652.459,88 euros correspondientes a la línea de crédito concedida por Macquarie Bank Europe.

Con fecha 6 de Marzo de 2025, el Grupo ha solicitado la disposición de fondos por importe de 3.484.264,73 euros correspondientes a la línea de crédito concedida por Macquarie Bank Europe.

Con fecha 10 de marzo de 2025, la Sociedad Dominante decidió cambiar la denominación social de su dependiente Almond Core Centre Propco, S.L.U. a Alamo Foro,S.L.U..

Por último, con posterioridad al cierre del ejercicio, pero antes de la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad dependiente, Alamo Foro, S.L. ha realizado 33 compraventas de activos inmobiliarias tipo vivienda residencial, todos ellos en la localidad de Madrid, por importe total de 9.530.000,00 euros.



75

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en euros)

I. Evolución del Grupo en el ejercicio

Almond Core Centre Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó el 15 de octubre del 2021 con NIF A67643718 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don José Carlos Sánchez González con número de protocolo 2.229, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 42.608, Folio 20, Hoja M753651, Inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en Paseo de Recoletos, 37-41, 3 planta, 28004 Madrid.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción (incluyendo la rehabilitación) de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, que cumplan los requisitos de inversión exigidos por estas sociedades.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La Sociedad dominante podrá vender sus activos en los términos y condiciones previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o la norma que la sustituya.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Es objeto de la Sociedad Dominante, de esta manera, la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades en las que la Sociedad Dominante participa:



ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

1. Alamo Foro, S.L. (Sociedad Unipersonal) (anteriormente denominada Almond Core Centre Propco, S.L.U.) es una sociedad española con NIF B10899102, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti el 6 de julio de 2023, con número de protocolo 2.574, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43.871, Folio 40, Hoja M774151, Inscripción 1. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución. Su domicilio social se encuentra ubicado en Paseo de Recoletos, 37-41, 3 planta, 28004 Madrid.

Con fecha 14 de marzo de 2023 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Alamo Foro, S.L. (Sociedad Unipersonal), siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la actividad de promoción incluye la habilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo es propietario de 181 activos inmobiliarias tipo vivienda residencial, todos ellos en la localidad de Madrid. La Sociedad mantiene sus activos con el objetivo de su explotación en régimen de arrendamiento a partir del ejercicio 2024.

El 8 de agosto de 2024, el Grupo firmó una línea de crédito con la entidad Macquarie Bank Europe, por importe máximo de 115.000.000,00 para la refinanciación de los activos en cartera en ese momento, la compra de nuevos activos, así como de las obras de mejora de los mismos.

Todos los préstamos anteriormente concedidos a la Sociedad dependiente fueron repagados con la primera disposición de la línea de crédito. Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha dispuesto la cantidad de 38.508.897,63 euros.

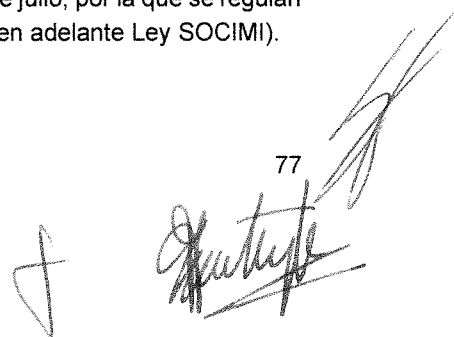
El Grupo no tiene empleados, siendo la gestión realizada directamente por los miembros del Consejo de Administración del Grupo.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional.

La Sociedad Dominante es dependiente de Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l. cuyo domicilio se encuentra en Luxemburgo, quién posee el 99,50% de las participaciones sociales de la Sociedad Dominante.

Con fecha 19 de julio de 2023 se comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante y su Grupo en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante Ley SOCIMI).

77



ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos anteriormente descritos. Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante no cumplía con el requisito de cotización en un mercado regulado, aunque se encontraba dentro de los dos primeros años en los que estaba exenta de cumplir con los requisitos del régimen SOCIMI.

Evolución en el periodo

El resultado consolidado del ejercicio 2024 refleja unas pérdidas de 3.764.791,79 euros. Se ha generado una pérdida antes de intereses e impuestos de 1.988.212,59 euros como resultado de las pérdidas de explotación del ejercicio, no habiendo iniciado la Sociedad la explotación de sus activos que se realiza en el ejercicio 2024.

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, el Grupo poseía inversiones inmobiliarias con un valor agregado de 62.553.585,97 euros correspondiente en su totalidad al segmento de vivienda residencial.

Las actividades del Grupo y la adquisición de las inversiones inmobiliarias estuvieron financiadas por una combinación de financiación de los accionistas de la Sociedad Dominante (fondos propios de 18.111.386,17 euros y deudas con los accionistas por importe de 10.476.736,46 euros) y deuda con entidades de crédito de 37.667.231,08 euros.

El Grupo ha contratado un derivado de cobertura para fijar el tipo de intereses máximo de EURIBOR al 2,58%.

II. Principales riesgos del negocio

a) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros tales como riesgo de mercado, riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de liquidez, además de los riesgos asociados al mercado inmobiliario. En esta nota se presenta información sobre la exposición del Grupo a cada uno de esos riesgos, los objetivos del grupo, políticas y procedimientos para medir y gestionar el riesgo, y la gestión del capital del Grupo.

Los principales instrumentos financieros del Grupo comprenden préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y efectivo y otros activos equivalentes. A su vez, el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados como cobertura a la exposición de los riesgos financieros, aunque no exista obligación de cubrirse de los mismos.

En particular, las sociedades del Grupo que poseen directa o indirectamente inversiones en el mercado inmobiliario, no se cubren activamente contra los riesgos asociados a los inmuebles mediante instrumentos financieros derivados.

Para la elaboración de la presente nota, se han tenido en cuenta los hechos y circunstancias actuales, así como lo que se consideran prácticas de mercado habituales y los niveles aceptables de riesgos y exposición de la industria a la que pertenece.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés para todas las monedas. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

c) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos del grupo provocados por el movimiento de los tipos de cambio. El Grupo opera en España y no tiene operaciones en otras monedas diferentes del Euro, siendo el riesgo nulo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no sea capaz de cumplir sus obligaciones financieras cuando llegue su fecha de vencimiento. La política del grupo para manejar el riesgo de liquidez es la de asegurar, tan pronto como sea posible, que siempre habrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones en la fecha de vencimiento bajo condiciones normales y de urgencia, de tal forma que no se incurra en pérdidas inaceptables o se corra el riesgo de dañar la reputación del Grupo.

e) Riesgo del mercado inmobiliario

La cartera de inversiones inmobiliarias del Grupo está sujeta a los riesgos particulares de las inversiones inmobiliarias, incluyendo, pero no limitado a:

- ✓ Cambios en las condiciones macroeconómicas
- ✓ Cambios en las condiciones económicas locales o regionales
- ✓ La calidad de los gerentes y gestores de la propiedad
- ✓ Competencia entre los potenciales compradores
- ✓ Disponibilidad de la deuda y otras financiaciones
- ✓ Riesgos asociados al desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en la construcción
- ✓ Potenciales pasivos ocultos y cambios en las leyes medioambientales o de planificación territorial, así como otros impedimentos causados por cambios en la regulación gubernamental.
- ✓ Pérdidas no aseguradas y
- ✓ Riesgo de terrorismo.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

f) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes. El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La realización de uno o todos los riesgos expuestos anteriormente podría provocar que llegaran a ser materiales los riesgos financieros del Grupo que, en global, podrían afectar al desarrollo financiero del Grupo

III. Información medioambiental

Durante el ejercicio 2024 no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

El Grupo no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

IV. Actividades de investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2024 no se han realizado labores de investigación y desarrollo por parte del Grupo.

V. Operaciones con acciones propias

No existen acciones propias al cierre del ejercicio 2024, ni ha habido operaciones durante el ejercicio con acciones propias.

VI. Estructura de administración del Grupo

Durante el ejercicio 2024 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de este a título de garantía. Asimismo, la Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros del Consejo de Administración.

El Grupo no tiene personal.

Por último, durante el ejercicio 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario en condiciones distintas de las de mercado.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024:

	Hombres	Mujeres
Miembros del Consejo de Administración	2	1
Total	2	1

VII. Periodo medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 2024 y pendientes de pago al cierre de dicho ejercicio en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016; así como la información exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2023, de 28 de septiembre, es el siguiente:

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores:

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	16,38	15,23
Ratio de operaciones pagadas	14,77	15,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	134,92	0,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	15.095.085,00	2.454.792,73
Total pagos pendientes	204.833,00	0,00
Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.963	267
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	85,86%	98,89%
Volumen (Euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	11.905.896,66	2.452.309,18
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	78,87%	99,90%

Se entenderá como "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la fecha de la factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y pagos pendientes.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago correspondiente al cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago por el número de días pendientes de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

VIII. Hechos posteriores

Con fecha 8 de enero de 2025, el Grupo ha solicitado la disposición de fondos por importe de 1.886.505,94 euros correspondientes a la línea de crédito concedida por Macquarie Bank Europe.

Con fecha 16 de enero de 2025, el Grupo ha solicitado la disposición de fondos por importe de 2.189.650,60 euros correspondientes a la línea de crédito concedida por Macquarie Bank Europe.

Con fecha 22 de enero de 2025, la Sociedad Dominante ha acordado realizar una aportación dineraria a los fondos propios de su participada por importe de 1.000.000,00 euros.

Con fecha 24 de enero de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la misma por importe de 1.190.000,00 euros.

En esta misma fecha, en relación con los contratos de préstamo firmados por la Sociedad Dominante con sus accionistas, y descritos en la Nota 15 de esta memoria abreviada, la Sociedad ha dispuesto de los siguientes importes:

4. Un importe de 507.450,00 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l. el 7 de julio de 2023 por importe total de 70.000.000,00 euros.
5. Un importe de 1.785,00 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Ursae Polaris, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 73.500,00 euros.
6. Un importe de 765,00 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Elix Servicios Inmobiliarias, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 31.500,00 euros.

Con fecha 7 de febrero de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la misma por importe de 2.799.859,29 euros.

En esta misma fecha, en relación con los contratos de préstamo firmados por la Sociedad Dominante con sus accionistas, y descritos en la Nota 15 de esta memoria abreviada, la Sociedad ha dispuesto de los siguientes importes:

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4. Un importe de 1.193.940,00 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Tikehau Green Center Holding, S.à.r.l. el 7 de julio de 2023 por importe total de 70.000.000,00 euros.
5. Un importe de 4.199,79 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Ursae Polaris, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 73.500,00 euros.
6. Un importe de 1.799,91 euros en relación al préstamo firmado con el accionista Elix Servicios Inmobiliarias, S.L. el 12 de julio de 2023 por importe total de 31.500,00 euros.

Así mismo, con fecha 7 de febrero de 2025, la Sociedad ha acordado realizar una aportación dineraria a los fondos propios de su participada por importe de 4.000.000,00 euros.

Con esa misma fecha, el Grupo ha solicitado la disposición de fondos por importe de 1.652.459,88 euros correspondientes a la línea de crédito concedida por Macquarie Bank Europe.

Con fecha 6 de Marzo de 2025, el Grupo ha solicitado la disposición de fondos por importe de 3.484.264,73 euros correspondientes a la línea de crédito concedida por Macquarie Bank Europe.

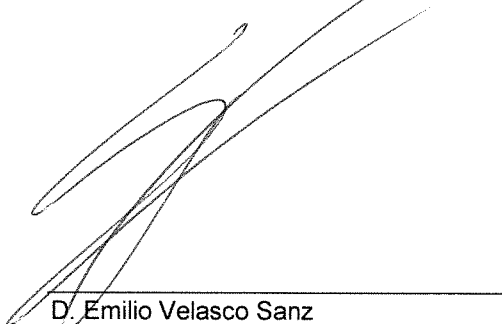
Con fecha 10 de marzo de 2025, la Sociedad Dominante decidió cambiar la denominación social de su dependiente Almond Core Centre Propco, S.L.U. a Alamo Foro, S.L.U..

Por último, con posterioridad al cierre del ejercicio, pero antes de la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad dependiente, Alamo Foro, S.L. ha realizado 33 compraventas de activos inmobiliarias tipo vivienda residencial, todos ellos en la localidad de Madrid, por importe total de 9.530.000,00 euros.

ALMOND CORE CENTRE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024

Los miembros del Consejo de Administración de Almond Core Centre Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 que constan de balance consolidado, Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y Memoria consolidada; así como el informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, en su reunión del día 31 de marzo de 2025.



D. Emilio Velasco Sanz
Presidente y miembro del Consejo de Administración



Don José Lahidalga Guereñu
Miembro del Consejo de Administración



Doña Marie Bretagnolle EP Sardari
Miembro del Consejo de Administración