

Barcelona, 30 de octubre de 2020

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (“ADVERO” o “la Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) no 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, adjunta la siguiente documentación, elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

1. Nota informativa sobre los resultados del primer semestre de 2020
2. Informe de revisión limitada y estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020
3. Informe de grado de cumplimiento del plan de negocio 2020

Atentamente,

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

## Resultados primer semestre 2020

### ADVERO PROPERTIES SOCIMI CIERRA EL PRIMER SEMESTRE DE 2020 CON UNA NUEVA RONDA DE FINANCIACIÓN COMPLETADA Y LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS ACTIVOS A SU CARTERA

- ADVERO completó en junio una ampliación de capital de 6,7 M€ y obtuvo autorización de su Junta de Accionistas para completar dicha ronda de financiación hasta un importe total aproximado de 10 millones de euros.
- La compañía adquirió un nuevo activo en Madrid el mismo mes de junio y esta semana ha comunicado la incorporación a su cartera en explotación de dos activos más en Madrid.
- El posicionamiento estratégico de ADVERO en “alquiler asequible de calidad en zonas de renta media” ha permitido a la compañía navegar en estos meses de crisis sanitaria sin ningún efecto adverso sobre sus ingresos. Sin embargo, los resultados del primer semestre incorporan el incremento de gastos operativos fruto de las obligaciones como sociedad cotizada, que no han podido ser compensados en los primeros seis meses del año, por el inicio de comercialización de sus tres nuevos activos en Madrid a partir del mes de septiembre.
- ADVERO suma actualmente una inversión de 15,5 M€ en 8 inmuebles compuestos por 126 viviendas en Madrid y cinturón de Barcelona, valorados en 22,8 M€ (+47%), con una deuda financiera neta de 0,5 M€. La explotación de estos activos en un año completo debería situar la cifra de negocios de la compañía en torno a 1 M€ y el resultado neto ordinario en 0,2 M€
- Las acciones de la compañía cerraron el primer semestre con una revalorización del 9,16% y acumulan una revalorización del 34,6% en doce meses desde la salida a bolsa a inicios de noviembre de 2019.

**Barcelona, 30 de octubre de 2020.**- ADVERO Properties SOCIMI, S.A., sociedad de inversión inmobiliaria constituida en agosto de 2017 con la voluntad de facilitar la oferta de vivienda de alquiler de calidad en zonas de renta media en España, cerró el primer semestre de 2020 con una ronda de financiación completada por 6,7 millones de euros y la incorporación de nuevos activos a su cartera.

En concreto, la compañía adquirió a mitad del mes de junio el séptimo inmueble de su cartera, situado en calle Teresa Maroto, en el barrio de Puente de Vallecas, en Madrid, que comprende 16 viviendas y 11 plazas de aparcamiento. El inmueble fue construido en 2011 pero no había sido explotado hasta la fecha.

ADVERO inició su comercialización a finales del mes de agosto y, a pesar de las restricciones de movilidad y la incertidumbre económica motivadas por la pandemia, a la fecha de este escrito ha alcanzado una ocupación del 75%.

Asimismo, esta semana ADVERO ha comunicado la incorporación de dos activos más en Madrid a su cartera de inmuebles en explotación. Se trata de un edificio en la calle Plátano de Madrid, con 17 viviendas, que la compañía adquirió el pasado mes de diciembre y debía ser objeto de una profunda rehabilitación; y un edificio de obra nueva en la calle Puerto de Tarancón de Madrid, con 17 viviendas y 15 plazas de aparcamiento. Los trabajos en el inmueble de la calle Plátano, necesarios por la vandalización del activo tras su construcción en 2009, concluyeron a inicios de este mes de octubre y la comercialización de ambos inmuebles, en régimen de alquiler, se ha iniciado en estas semanas.

Con estos nuevos activos, ADVERO suma actualmente ocho inmuebles en cartera, cinco de ellos en el cinturón de Barcelona (Rubí, Sabadell y Terrassa) y tres de ellos en Madrid (barrios de Tetuán y Vallecas), compuestos por 126 viviendas. La inversión total hasta la fecha ha ascendido a 15,5 millones de euros, por una cartera valorada en 22,8 millones de euros en el supuesto de plena explotación (revalorización del 47%). La deuda financiera neta de la compañía a la fecha de este escrito se sitúa en 0,5 millones de euros.

La explotación de estos activos en un año completo debería situar la cifra de negocios de la compañía en torno a 1 millón de euros y el resultado neto ordinario en 0,2 millones de euros.

#### Evolución de la cuenta de explotación en el primer semestre

**Tabla 1. Cuenta de explotación 1S 2019-1S 2020**

(en euros)	1S 2020	1S 2019	Evol.
<b>Importe neto cifra de negocios</b>	<b>286.935</b>	<b>149.834</b>	<b>92%</b>
Otros ingresos de explotación	184	52.650	-100%
Gastos de explotación	-247.442	-130.939	89%
<i>Relativos a los activos</i>	-69.723	-67.370	3%
<i>% cifra de negocios</i>	24%	45%	
<i>Corporativos</i>	-177.719	-63.569	180%
<i>% cifra de negocios</i>	62%	42%	
Otros resultados	2.404	82.628	-97%
Amortización del inmovilizado	-57.004	-35.817	59%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-14.923</b>	<b>118.356</b>	<b>-113%</b>
Resultado financiero	-49.248	-5.966	725%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-64.171</b>	<b>112.390</b>	<b>-157%</b>

Los resultados de la compañía en los primeros seis meses de 2020 recogen principalmente:

- a) Rentas provenientes únicamente de los cinco inmuebles en el cinturón de Barcelona, por la entrada en explotación de los tres inmuebles en Madrid a partir de septiembre de 2020.
- b) El importe neto de la cifra de negocios crece de 149.834 euros a 286.935 euros respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este incremento del 92% está motivado por: a) la entrada en el perímetro de dos nuevos activos en explotación cuyas rentas no estaban incorporadas íntegramente en los seis meses del ejercicio anterior (+78%) y b) el aumento de los ingresos en los tres inmuebles en explotación desde 2018 (+14%). Desde su inicio de actividad, ADVERO ha mantenido un ratio de ocupación sostenido del 99% en el total de sus activos en explotación.
- c) Optimización de los gastos operativos vinculados a los activos, que pasan del 45% sobre la cifra de negocios al 24%, principalmente debido al fin de la inversión extraordinaria por la puesta en marcha de los dos activos en 2019.
- d) Tras el inicio de cotización en noviembre de 2019, los resultados del primer semestre de 2020 recogen un incremento significativo de los costes de estructura, vinculados a las obligaciones como sociedad cotizada (auditoría, cánones de bolsa y asesores relacionados, etc), que a cierre de junio de 2020 representaron el 62% de la cifra de negocios. Estos costes deberán reducir su peso relativo a medida que la compañía gane tamaño.
- e) Aumento de las amortizaciones en 2020 por la incorporación de nuevos activos en explotación.
- f) Inexistencia de resultados extraordinarios, incorporados en los resultados de 2019.
- g) Incremento del resultado financiero debido principalmente a la incorporación de los costes asociados a la totalidad de la deuda de la compañía (no totalmente dispuesta en el primer semestre de 2019).

A pesar de la positiva evolución operativa del negocio, el decalaje temporal entre el incremento de los costes fijos (costes de estructura e intereses financieros) y la incorporación de nuevos activos en el segundo semestre del ejercicio explica que ADVERO concluyera junio con un resultado neto negativo de 64.171 euros frente a beneficios de 112.390 euros en junio de 2019.

La compañía ha iniciado recientemente la comercialización de sus inmuebles en Madrid, cuyo ritmo de ocupación podría verse afectado por la crisis sanitaria y económica, así como por las restricciones de movilidad en curso.

#### Efecto de COVID-19 sobre el negocio

En un año especialmente marcado por la pandemia de Covid-19 ADVERO no tuvo ningún impacto en sus resultados del primer semestre por dichas circunstancias extraordinarias.

Entre los meses de abril a junio, ADVERO gestionó algunas peticiones de residentes que solicitaron un aplazamiento temporal de parte del alquiler. Ninguno de los residentes dejó de abonar el 100% del alquiler o solicitó una renegociación de la renta, y se trató únicamente de aplazamientos parciales. La compañía ha recibido la confirmación de la devolución del 100% de los importes aplazados antes del fin del ejercicio 2020 por parte de los residentes afectados.

Del mismo modo, durante el estado de alarma decretado por el Gobierno de España se produjeron cuatro bajas de contratos de alquiler, que quedaron remplazados de manera inmediata, demostrando que la demanda sigue activa en el segmento de especialización de ADVERO. Asimismo, ADVERO no ha visto reducir el nivel de ingresos por las viviendas que cambiaron de inquilino durante estos meses.

#### Balance de situación

El balance de situación a 30 de junio de 2020 recoge principalmente:

- a) El incremento de las inversiones inmobiliarias por la incorporación de la adquisición del activo en la calle Teresa Maroto de Madrid, formalizada en junio de 2020.
- b) El incremento de inversiones financieras a corto plazo y de la posición de tesorería tras la ampliación de capital de junio de 2020, que queda recogida en el capital social.

**Tabla 2. Balance de situación a 30 de junio de 2020**

<b>Activo</b>	<b>30/6/20</b>	<b>31/12/19</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>12.727.924</b>	<b>10.342.433</b>
Inmovilizado intangible	823	1.112
Inmovilizado material	35.052	37.132
Inversiones inmobiliarias	12.691.266	10.302.981
Inversiones financieras a largo plazo	783	1.208
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.806.583</b>	<b>2.581.008</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	9.612	22.928
Inversiones financieras a corto plazo	398.670	59.119
Periodificaciones a corto plazo	5.780	5.769
Efectivo y otros activos líquidos equival.	6.392.521	2.493.192
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>19.534.507</b>	<b>12.923.441</b>

<b>Pasivo</b>	<b>30/6/20</b>	<b>31/12/19</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>15.303.066</b>	<b>8.596.212</b>
Capital social	12.131.865	8.146.155
Prima de emisión	3.643.844	853.847
Reservas	-287.949	-284.473
Acciones y Participaciones en patrimonio	-138.435	-195.483
Resultados de ejercicios anteriores	-36.530	-43.001
Otras aportaciones de socios	29.443	29.443
Resultado del ejercicio	-64.172	64.724
Otros instrumentos de patrimonio	25.000	25.000
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.736.933</b>	<b>3.868.848</b>
Deudas a largo plazo	3.736.933	3.868.848
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>494.508</b>	<b>458.381</b>
Deudas a corto plazo	342.429	352.622
Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	152.079	105.759
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>19.534.507</b>	<b>12.923.441</b>

### Evolución de la acción

La compañía inició su cotización en el MAB el 8 de noviembre de 2019 a un valor de 6,50 euros. A la fecha de este escrito, las acciones de la compañía cotizan a 8,75 euros, una revalorización del 34,6% en doce meses, motivada por la generación de valor que la compañía ha ido consiguiendo con la incorporación de nuevos activos a su cartera, y que sitúa su capitalización

bursátil en 21,23 millones de euros. Las acciones de la compañía cerraron el primer semestre con una revalorización del 9,16%.

---

***Sobre ADVERO Properties SOCIMI, S.A.***

ADVERO Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria constituida en agosto de 2017 con la voluntad de facilitar la oferta de vivienda de alquiler de calidad en zonas de renta media en España. La compañía concentra su inversión en activos exclusivamente residenciales; ubicados en la periferia de grandes ciudades o barrios de renta media; con propiedad íntegra del inmueble para facilitar la creación de comunidades de inquilinos cohesionadas.

***Sobre las acciones de ADVERO***

Capital social: 2.426.373 acciones

Capitalización bursátil a 30/10/2020: 21,23 M€

Mercado de cotización: BME MTF Equity (España)

Identificador del valor: YADV

ISIN: ESo105448007

**Más información en la sección "Inversores" en [www.adveroproperties.com](http://www.adveroproperties.com)**

Contacto

[info@adveroproperties.com](mailto:info@adveroproperties.com)

Gloria Folch

[gloria.folch@adequita.co.uk](mailto:gloria.folch@adequita.co.uk) - Tlf: +44 (0) 20 3931 9805

[www.adequita.co.uk](http://www.adequita.co.uk)

## **Advero Properties SOCIMI, S.A.**

Informe de revisión limitada de  
estados financieros intermedios  
al 30 de junio de 2020



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

A los accionistas de Advero Properties SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Advero Properties SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Advero Properties SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2020, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Alfredo Aguilera Sanz

6 de octubre de 2020

**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.

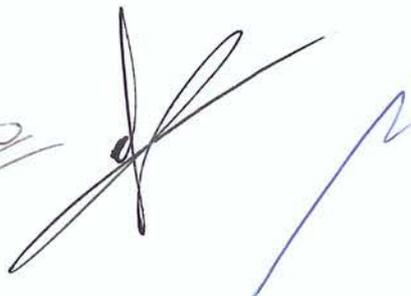
2020 Núm. 20/20/00801

**IMPORT COL·LEGIAL: 30,00 EUR**

Informe sobre treballs diferents  
a l'auditoria de comptes

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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO  
DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020



**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
Balance intermedio al 30 de junio de 2020  
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2020 (*)	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>12.727.924</b>	<b>10.342.433</b>
Inmovilizado intangible	5	823	1.112
Inmovilizado material	6	35.052	37.132
Inversiones inmobiliarias	7	12.691.266	10.302.981
Terrenos		4.288.743	3.212.884
Construcciones		6.090.095	5.366.138
Inversiones inmobiliarias en curso		2.312.428	1.723.959
Inversiones financieras a largo plazo	9	783	1.208
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.806.583</b>	<b>2.581.008</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	9.612	22.928
Clientes ventas y prestación de servicios		9.136	416
Otros deudores		476	22.512
Inversiones financieras a corto plazo	9	398.670	59.119
Periodificaciones a corto plazo	9	5.780	5.769
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	6.392.521	2.493.192
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>19.534.507</b>	<b>12.923.441</b>

(\*) No Auditado

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

1

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
Balance intermedio al 30 de junio de 2020  
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2020 (*)	31/12/2019
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>10</b>	<b>15.303.066</b>	<b>8.596.212</b>
Fondos propios		15.303.066	8.596.212
Capital social	10	12.131.865	8.146.155
Prima de emisión	10	3.643.844	853.847
Reservas	10	(287.950)	(284.473)
Reserva legal		15.443	8.971
Otras reservas		(303.393)	(293.444)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(138.435)	(195.483)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(36.529)	(43.001)
Otras aportaciones de socios	10	29.443	29.443
Resultado del período	10	(64.172)	64.724
Otros instrumentos de patrimonio	10	25.000	25.000
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.736.933</b>	<b>3.868.848</b>
Deudas a largo plazo	11	3.736.933	3.868.848
Deudas con entidades de crédito		3.736.933	3.868.848
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>494.508</b>	<b>458.381</b>
Deudas a corto plazo		342.429	352.622
Deudas con entidades de crédito	11	244.616	253.188
Otras deudas a corto plazo	11	97.813	99.434
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		152.079	105.759
Otros acreeedores	11	99.669	88.970
Otras deudas con las Administraciones Públicas		49.769	16.789
Anticipos de clientes		2.641	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>19.534.507</b>	<b>12.923.441</b>

(\*) No Auditado

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



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

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020

(Expresada en euros)

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA</b>	<b>Notas</b>	<b>1 de enero de 2020 a 30 de junio de 2020(*)</b>	<b>1 de enero de 2019 a 30 de junio de 2019(*)</b>
Importe neto de la cifra de negocios	14	286.935	148.955
Otros ingresos de explotación	10, 14	184	42.054
Otros gastos de explotación	14	(247.443)	(151.269)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5,6,7	(57.004)	(35.471)
Otros resultados	15	2.404	82.628
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	(969)	-
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(15.893)</b>	<b>86.897</b>
Ingresos financieros		90	21
Gastos financieros		(48.369)	(5.980)
Diferencias de cambio		-	(7)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	16	<b>(48.279)</b>	<b>(5.966)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(64.172)</b>	<b>80.931</b>
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>(64.172)</b>	<b>80.931</b>

(\*) No Auditado

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

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

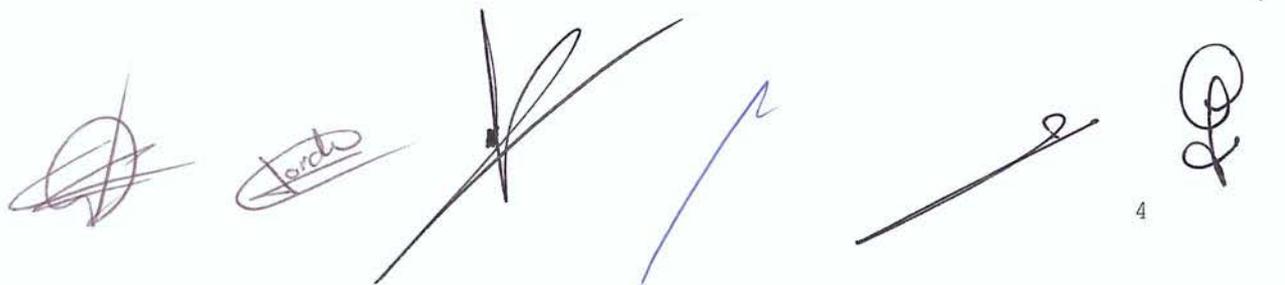
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresado en euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**

CONCEPTO	Nota	1 de enero de 2020 a 30 de junio de 2020 (*)	1 de enero de 2019 a 30 de junio de 2019 (*)
<b>A) Resultado del periodo</b>	<b>10</b>	<b>(64.172)</b>	<b>80.931</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(64.172)</b>	<b>80.931</b>

(\*) No Auditado

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



Handwritten signatures in black and blue ink at the bottom of the page.

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

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresado en euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES			RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
					EN PATRIMONIO PROPIAS	DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS			
A) SALDO AL 31/12/2019	8.146.155	853.847	8.971	(293.444)	(195.483)	(43.001)	29.443	64.724	25.000	8.596.212
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	8.146.155	853.847	8.971	(293.444)	(195.483)	(43.001)	29.443	64.724	25.000	8.596.212
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	3.985.710	2.789.997	-	(9.949)	57.048	-	-	(64.172)	-	(64.172)
Aumentos de capital	3.985.710	2.789.997	-	(13.210)	-	-	-	(51.780)	-	6.771.026
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.762.497
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	(51.780)	-	(51.780)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	6.472	3.261	57.048	-	-	-	-	60.309
C) SALDO FINAL AL 30/06/2020 (*)	12.131.865	3.643.844	15.443	(303.393)	(138.435)	(36.529)	29.443	(64.172)	25.000	15.303.066

(\*) No Auditado

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









**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresado en euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019**

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISION	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
A) SALDO AL 31/12/2018	6.300.000	300.000	-	(25.616)	(43.001)	15.000	44.853	25.000	6.616.236
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	6.300.000	300.000	-	(25.616)	(43.001)	15.000	44.853	25.000	6.616.236
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	80.931	-	80.931
Operaciones con socios o propietarios	1.846.155	553.847	-	(17.545)	-	7.392	(35.882)	-	2.353.967
Aumentos de capital	1.846.155	553.847	-	(17.545)	-	-	-	-	2.382.457
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(35.882)	-	(35.882)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	8.971	-	-	7.392	-	-	7.392
C) SALDO FINAL AL 30/06/2019 (*)	8.146.155	853.847	8.971	(43.161)	(43.001)	22.392	80.931	25.000	9.051.134

(\*) No Auditado

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

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

Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresado en euros)

	Nota s	01/01/2020 a 30/06/2020(*)	01/01/2019 a 30/06/2019(*)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del periodo antes de impuestos</b>			
		<b>(64.172)</b>	<b>80.931</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>			
a) Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias (+)	5,6,7	57.004	35.471
d) Imputación de subvenciones (-)	10	-	(34.947)
g) Ingresos financieros (-)	16	(90)	(21)
h) Gastos financieros (+)	16	48.369	5.980
i) Diferencias de cambio (+/-)	16	-	7
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		969	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	10	-	42.339
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>			
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		<b>59.625</b>	<b>(37.575)</b>
c) Otros activos corrientes (+/-)		13.316	(103.897)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(11)	(312)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
a) Pago de intereses (-)		<b>(48.279)</b>	<b>(12.367)</b>
c) Cobro de intereses (+)		(48.369)	(5.980)
e) Otros pagos (cobros)		90	21
		-	(6.408)
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>53.426</b>	<b>79.819</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos de inversiones (-)</b>			
		<b>(2.783.483)</b>	<b>(2.396.078)</b>
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	(6.188)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(2.442.920)	(2.363.538)
e) Otros activos financieros	9,1	(340.518)	(26.252)
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>			
e) Otros activos financieros		<b>423</b>	<b>321</b>
g) Otros activos	9	423	-
		-	321
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>		<b>(2.783.015)</b>	<b>(2.395.657)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
		<b>6.822.806</b>	<b>2.382.457</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	6.765.758	2.382.457
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	10	57.048	-
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
		<b>(142.108)</b>	<b>1.116.975</b>
a) Emisión		-	1.556.975
2. Deudas con entidades de crédito (+)		-	1.527.256
5. Otras deudas (+)	11	-	29.719
b) Devolución y amortización de		(142.108)	(440.000)
2. Deudas con entidades de crédito (+)	11	(140.487)	-
5. Otras deudas (-)	11	(1.621)	(440.000)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			
		<b>(51.780)</b>	-
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>		<b>6.628.918</b>	<b>3.499.432</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>			
		<b>3.899.329</b>	<b>1.183.594</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	9	2.493.192	1.347.551
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9	6.392.521	2.531.142

(\*) No Auditado

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

ÍNDICE

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

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

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

**1.1 Constitución y domicilio**

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (en adelante, denominada "la Sociedad") se constituyó el 17 de agosto de 2017. Se rige por la Ley de Sociedades de Capital, por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y por sus propios Estatutos Sociales. La Sociedad se constituyó por tiempo indefinido el 17 de agosto de 2017, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 9 de noviembre de 2017.

Su domicilio social y fiscal actual se encuentra en 08017-Barcelona, CL Iradier, 21.

Con fecha 8 de noviembre de 2019 las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de la Bolsa de Madrid.

**1.2 Actividad**

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

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

La Sociedad inició su cotización en bolsa en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el 8 de noviembre de 2019.

### 1.3 Grupo mercantil de pertenencia

La Sociedad no es empresa dominante de ningún grupo de sociedades, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, y no debe formular cuentas anuales consolidadas.

La Sociedad no pertenece a ningún grupo de sociedades, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, por lo que no está integrada como sociedad dependiente en las cuentas anuales consolidadas de ninguna otra sociedad.

### 1.4 Moneda funcional y de presentación

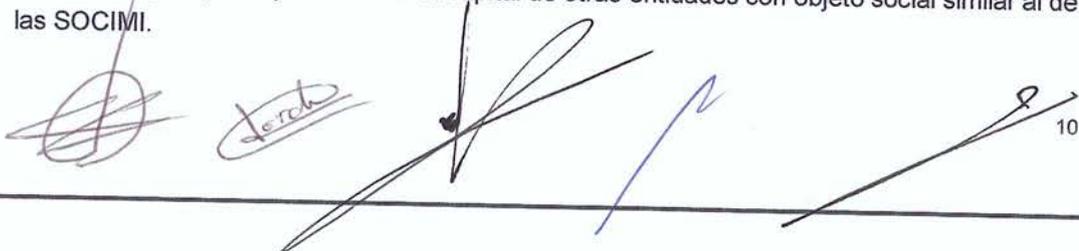
La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

### 1.5 Régimen SOCIMI

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

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

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión.**
  - a. Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.



10

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

- b. Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado:** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. **Obligación de información.** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

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

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

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

**2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

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

Los estados financieros intermedios han sido formulados por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le es de aplicación el 22 de septiembre de 2020. Dicho marco normativo es el siguiente:

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad, aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones introducidas al mismo por normativas posteriores, y la adopción sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas desarrollando el Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como el resto de normativa contable aplicable.
- Ley 11/2009 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

**2.2 Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios del período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad los cuales se mantienen de acuerdo con la legislación mercantil vigente al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del período, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

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

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

La Junta General de Accionistas de fecha 15 de junio de 2020 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019.

**2.3 Principios contables aplicados**

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

**2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de los estados financieros intermedios de la Sociedad, los miembros del Órgano de Administración han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

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

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

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

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

**Impuesto sobre beneficios**

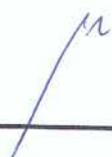
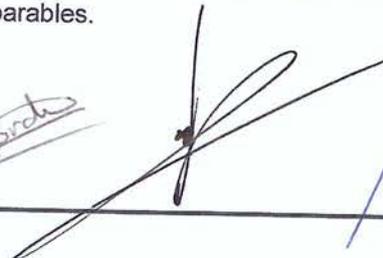
La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

**2.5 Comparación de la información**

El balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, se presentan en sus modelos normalizados, no habiendo sido necesario modificar su estructura. No existen motivos que limiten o impidan la comparación de las cifras de los dos periodos mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del período anterior para facilitar la comparación con las cifras del período actual. Debe tomarse en consideración que, durante el primer semestre de 2019, la Sociedad disponía de 5 inmuebles en propiedad, mientras que en el primer semestre de 2020 la Sociedad dispone de 7 inmuebles en propiedad, uno de los cuales no se encuentra en explotación y otro que fue adquirido a final de junio de 2020.

La mención "período actual" de esta memoria intermedia hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 (1 de enero a 30 de junio) y la mención "período anterior" hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 (1 de enero a 30 de junio). La cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, del período actual recoge las partidas de los 6 primeros meses del año 2020 mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas de los 6 primeros meses del año 2019, por lo que ambos períodos son comparables. El balance intermedio del período actual recoge las partidas hasta el 30 de junio de 2020, mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas hasta el 31 de diciembre de 2019, por lo que ambos períodos son comparables.



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

**2.6 Elementos recogidos en varias partidas**

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

**2.7 Agrupación de partidas**

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

**2.8 Cambios en criterios contables**

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

**2.9 Empresa en funcionamiento**

La Sociedad formula sus estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento. No existen eventos o condiciones que introduzcan dudas sobre el futuro normal funcionamiento de la Sociedad.

**3.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

**3.1 Inmovilizado intangible**

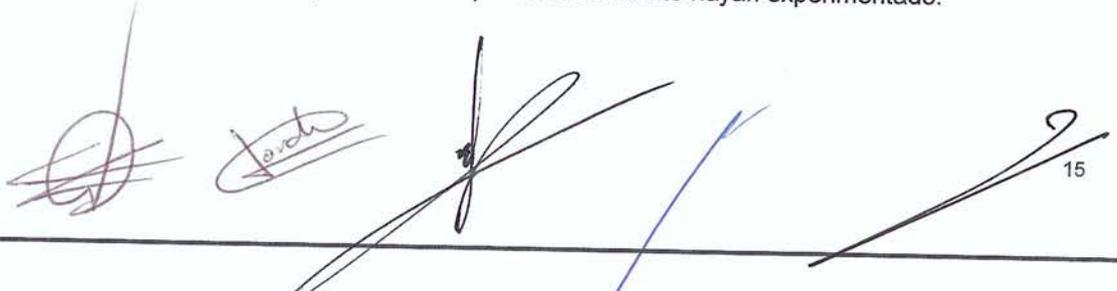
Los bienes incluidos en el inmovilizado intangible se reconocen inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se valoran a su precio o coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o las pérdidas por deterioro que eventualmente hayan experimentado.

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

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

**3.2 Inmovilizado material**

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



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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

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

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

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

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

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

### **3.3 Inversiones inmobiliarias**

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

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

### **3.4 Costes por intereses**

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

### 3.6 Permutas

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

### 3.7 Activos financieros

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
- Activos financieros mantenidos para negociar.
- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Activos financieros disponibles para la venta.

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

#### 3.7.1 Préstamos y partidas a cobrar

- *Activos financieros incluidos:* en esta categoría de activos financieros se incluyen los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, de cuantía determinada o determinable y no negociados en un mercado organizado.
- *Valoración inicial:* inicialmente se valoran por su valor razonable, que generalmente coincide con el precio de la transacción (valor razonable de la contraprestación entregada), más los costes de transacción. Los créditos comerciales a cobrar a corto plazo y sin intereses explícitos se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulte significativo.
- *Valoración posterior:* se valoran por su coste amortizado, que es el resultado de su valoración inicial, menos los reembolsos de principal producidos, más los intereses devengados y menos cualquier reducción por deterioro. Los intereses devengados durante el ejercicio, calculados en base al método del tipo de interés efectivo, se registran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- *El tipo de interés efectivo* se define como el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

- *Deterioro de valor:* al cierre del ejercicio, los créditos se deterioran, contra resultados del ejercicio, siempre que exista evidencia objetiva de una reducción o retraso en la percepción de los flujos de efectivo estimados futuros motivado por la insolvencia del deudor. El importe del deterioro se cuantifica en la diferencia existente entre el valor en libros de los citados créditos y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.

### 3.8 Derivados financieros y coberturas contables

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

### 3.9 Existencias

Debido al tipo de actividad de la Sociedad, durante los seis primeros meses de los ejercicios 2020 y 2019 la entidad no tiene este tipo de activo en su balance.

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

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

### 3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

### 3.12 Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### 3.13 Pagos basados en acciones

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

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

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

### 3.14 Pasivos financieros

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

La única categoría de pasivos financieros que habitualmente afecta a la Sociedad es la de "Débitos y partidas a pagar". Su tratamiento contable es como sigue:

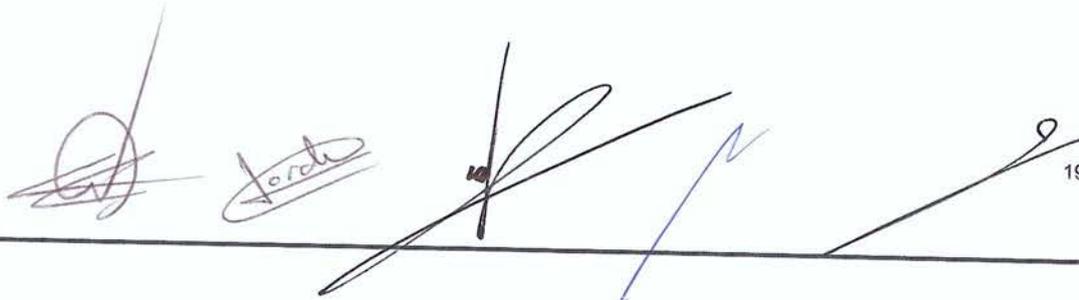
- *Pasivos financieros incluidos:* incluye los débitos por operaciones comerciales (compra de bienes y servicios) y no comerciales.
- *Valoración inicial:* se valoran por su valor razonable, que generalmente coincide con el precio de la transacción (valor razonable de la contraprestación entregada), más los costes de transacción. Los débitos comerciales a pagar a corto plazo y sin intereses explícitos se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulte significativo.
- *Valoración posterior:* se valoran por su coste amortizado, que es el resultado de su valoración inicial, menos los reembolsos de principal producidos y más los intereses devengados. Los intereses devengados durante el ejercicio, calculados en base al método del tipo de interés efectivo, se registran como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El tipo de interés efectivo se define como el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

### 3.15 Subvenciones recibidas

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

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



19

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

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

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad recibió servicios de gestión no remunerados por parte de uno de los accionistas. En este sentido, se consideró como subvención el valor razonable de los servicios recibidos, registrando contra patrimonio (otras aportaciones de socios) la parte proporcional equivalente al porcentaje en que dicho accionista participa en la Sociedad, y contra otros ingresos de explotación la parte proporcional equivalente al resto (ver nota 10.6.3).

### 3.16 Impuesto sobre beneficios

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

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

El gasto o ingreso por impuesto corriente y por impuesto diferido del ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en el caso de proceder de una transacción que se hubiese reconocido directamente en una partida del patrimonio neto, en cuyo caso se inscribe también en el correspondiente epígrafe del patrimonio neto. Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos desde el 1 de enero de 2018.



20

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

### **3.17 Gastos de personal**

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

### **3.18 Provisiones y contingencias**

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

### **3.19 Combinaciones de negocios**

No aplicable a la Sociedad.

### **3.20 Negocios conjuntos**

No aplicable a la Sociedad.

### **3.21 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan contablemente en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la correspondiente corriente monetaria o financiera de cobro y pago. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación a recibir, deducidos descuentos e impuestos.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and a signature on the right. There are also some initials and scribbles on the far right edge.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta.

**Ingresos por concepto de alquiler**

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

**3.22 Arrendamientos financieros y operativos**

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

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

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

**3.23 Transacciones en moneda extranjera**

**a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad**

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

**b) Transacciones y saldos**

La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda extranjera significativas.

**3.24 Transacciones con partes vinculadas**

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

**3.25 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

##### 1. Riesgos vinculados al entorno de la Sociedad

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

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

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

Adicionalmente, ver impactos ocurridos por la evolución del Covid-19, en la nota de la memoria 9.5,

##### 2. Riesgos vinculados a la Sociedad

**Riesgo de evolución negativa del mercado inmobiliario: Oscilación de los precios de alquiler y de la demanda.** El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político en cada momento. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de activos existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés. La Sociedad es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios objeto de arrendamiento, por lo que ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. Aunque los precios en el mercado inmobiliario llevan un tiempo recuperándose, podrían producirse nuevas circunstancias en el futuro que afectarían al sector.



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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

**Riesgo de impago.** La actividad de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de sus inquilinos. Éstos podrían atravesar ocasionalmente por dificultades financieras por lo que podrían incumplir sus obligaciones de pago, lo que afectaría de modo adverso a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad. De no efectuarse correctamente la selección de inquilinos, el nivel de impagos y rotación de inquilinos (con los consecuentes gastos de reacondicionamiento de las viviendas y nueva comercialización) podrían verse aumentados. La Sociedad tiene establecido un sistema de selección de inquilinos muy exigente y ha implementado un sistema de cobro mediante domiciliación bancaria.

**Riesgo de imposibilidad de vender una propiedad.** Las transacciones de activos inmobiliarios tienen un valor alto y acostumbran a contener información asimétrica entre comprador y vendedor. Además, los gestores no pueden predecir con exactitud si una propiedad podrá ser vendida a un precio u otro y/o el tiempo necesario para realizar la venta. La estrategia operativa de ADVERO se basa en la adquisición de inmuebles para su explotación y obtención de rentas por alquileres en el largo plazo. Esta estrategia no prevé la desinversión de estos activos.

**Riesgo en la valoración de los activos.** La Sociedad, por medio de expertos independientes, realiza valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, son consideradas en la valoración.

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

**Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.** La Compañía tenía contraída a 30 de junio de 2020 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 4,07 millones de euros, con un tipo de interés fijo medio de 2%, que fue contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. En atención a la política de endeudamiento de la Sociedad, la deuda financiera neta no superará en ningún caso el 30% del valor de los activos (loan-to-value).

**Riesgos vinculados al régimen especial de SOCIMI.** Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI) o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

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

5.- **INMOVILIZADO INTANGIBLE**

5.1 **Movimientos del período**

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2020 y del ejercicio 2019 de cada partida del balance intermedio incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

Movimiento del Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2019	1.754	(63)	1.754	(63)	1.691
Adiciones / dotaciones	-	(579)	-	(579)	(579)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.754	(642)	1.754	(642)	1.112
Adiciones / dotaciones	-	(289)	-	(289)	(289)
Saldo a 30 de junio de 2020	1.754	(931)	1.754	(931)	823

5.2 **Información diversa**

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido deterioros en este epígrafe. No existen activos intangibles no afectos directamente a la explotación.

No hay bienes totalmente amortizados al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizados intangibles.

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
 (Expresada en euros)**

**6.- INMOVILIZADO MATERIAL**

**6.1 Movimientos del periodo**

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2020 y del ejercicio 2019 de cada partida del balance intermedio incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

31.06.2020		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
<b>VALOR BRUTO</b>		
Saldo inicial	40.241	40.241
Saldo final	40.241	40.241
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>		
Saldo inicial	(3.109)	(3.109)
Dotación a la amortización	(2.080)	(2.080)
Saldo final	(5.189)	(5.189)
<b>VALOR NETO INICIAL</b>	<b>37.132</b>	<b>37.132</b>
<b>VALOR NETO FINAL</b>	<b>35.052</b>	<b>35.052</b>

31.12.2019		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
<b>VALOR BRUTO</b>		
Saldo inicial	31.180	31.180
Entradas	9.061	9.061
Saldo final	40.241	40.241
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>		
Saldo inicial	(708)	(708)
Dotación a la amortización	(2.401)	(2.401)
Saldo final	(3.109)	(3.109)
<b>VALOR NETO INICIAL</b>	<b>30.472</b>	<b>30.472</b>
<b>VALOR NETO FINAL</b>	<b>37.132</b>	<b>37.132</b>

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

**6.2 Correcciones valorativas por deterioro**

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han practicado correcciones valorativas por deterioro, por cuanto se estima que el valor en uso o el valor razonable de los bienes del inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos.

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

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

**6.4 Bienes totalmente amortizados**

La Sociedad no tiene bienes totalmente amortizados.

**6.5 Diversos**

No existen bienes en arrendamiento financiero.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de su inmovilizado. A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos financieros.

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

**7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las Inversiones inmobiliarias comprenden inmuebles en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. En nuestro caso se refieren a edificios de viviendas arrendados a terceros.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

7.1 Movimientos del período

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

30.06.2020				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
<b>VALOR BRUTO</b>				
Saldo inicial	3.212.884	5.463.475	1.723.959	10.400.318
Entradas	1.075.859	778.592	588.469	2.442.920
Traspasos y salidas	-	-	-	-
Saldo final	4.288.743	6.242.067	2.312.428	12.843.238
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>				
Saldo inicial	-	(97.337)	-	(97.337)
Dotación del ejercicio	-	(54.635)	-	(54.635)
Salidas	-	-	-	-
Saldo final	-	(151.972)	-	(151.972)
<b>VALOR NETO INICIAL</b>	<b>3.212.884</b>	<b>5.366.138</b>	<b>1.723.959</b>	<b>10.302.981</b>
<b>VALOR NETO FINAL</b>	<b>4.288.743</b>	<b>6.090.095</b>	<b>2.312.428</b>	<b>12.691.266</b>

31.12.2019				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
<b>VALOR BRUTO</b>				
Saldo inicial	2.432.955	3.869.512	-	6.302.467
Entradas	779.929	1.593.963	1.723.959	4.097.851
Traspasos y salidas	-	-	-	-
Saldo final	3.212.884	5.463.475	1.723.959	10.400.318
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>				
Saldo inicial	-	(10.285)	-	(10.285)
Dotación del ejercicio	-	(87.052)	-	(87.052)
Salidas	-	-	-	-
Saldo final	-	(97.337)	-	(97.337)
<b>VALOR NETO INICIAL</b>	<b>2.432.955</b>	<b>3.859.227</b>	<b>-</b>	<b>6.292.182</b>
<b>VALOR NETO FINAL</b>	<b>3.212.884</b>	<b>5.366.138</b>	<b>1.723.959</b>	<b>10.302.981</b>

Durante el periodo de 6 meses terminados el 30 de junio de 2020 se ha adquirido el inmueble descrito en la nota 13.5 de la memoria intermedia por coste total de 1.854.451 euros, incluyendo costes de transacción.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2019 se adquirieron los inmuebles descritos en la nota 13.5 de la memoria intermedia por coste total de 4.097.851 euros, incluyendo costes de transacción. De los cuales 1.723.959 euros se encuentran registrados como "Inversiones en cursos y anticipos" y corresponde al inmueble "C/ Plátano, nº9" adquirido el 27 de diciembre de 2019, el cual se encuentran en fase de construcción y adecuación y se espera que la obra se encuentre totalmente finalizada durante el segundo semestre del ejercicio 2020.

### 7.2 Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento (Nota 14)	286.935	148.955
Otros ingresos (Nota 15)	2.404	82.629
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(232.457)	(135.514)

### 7.3 Otras informaciones

#### Servicios contratados

Actualmente la Sociedad tiene contrato firmado con diversas empresas contratistas para realizar las ejecuciones de obra correspondientes y finalizar el edificio residencial situado en Madrid, C/Plátano. Con estas obras se conseguirán las correspondientes cédulas de habitabilidad y se podrá empezar a comercializar el edificio.

Por otra parte, con los edificios residenciales ya arrendados, la Sociedad dispone de servicios externalizados para su mantenimiento y comercialización.

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

#### Inmuebles en garantía

A 30 de junio de 2020 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios situados en C/ Santa Fe 9, C/ Canonge Rodó, 1 bis, C/ Wilson 48-52, C/ Virgen de la Paloma 49-51-53 y C/ Virgen del Pilar 7. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 8.524.388 euros y el importe de la deuda al cierre de este ejercicio es de 3.981.549 euros (Nota 11 y Nota 13.5).

#### Información diversa

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

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

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

No existen bienes en arrendamiento financiero.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos financieros.

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

**7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora**

A cierre de 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2020	2019
Menos de un año	63.028	141.002
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
<b>Total</b>	<b>63.028</b>	<b>141.002</b>

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

**8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

**8.1 Arrendamientos financieros**

No aplicable a la Sociedad.

**8.2 Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario**

No aplicable a la Sociedad.

**8.3 Arrendamientos operativos en calidad de arrendador**

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



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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

**9.- ACTIVOS FINANCIEROS**

**9.1 Valor en libros de los activos financieros**

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

(Euros)	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas entregables y pagos anticipados	783	1.208
	<u>783</u>	<u>1.208</u>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Instrumentos de patrimonio corrientes		
Fianzas entregables y pagos anticipados	339.480	-
Periodificaciones	59.190	59.119
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.780	5.769
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.392.521	2.493.192
	9.612	22.928
	<u>6.806.583</u>	<u>2.581.008</u>

El desglose del epígrafe "Instrumentos de patrimonio corrientes", es el siguiente:

(Euros)	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>Valor razonable:</b>		
Merlin Properties Socimi, S.A.	339.480	-
	<u>339.480</u>	<u>-</u>

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha adquirido 46.000 acciones de Merlin Properties Socimi, S.A., representativas del 0,01% del capital social de la sociedad, por importe de 340.449 euros, costes de adquisición incluidos.

**9.2 Clasificación de los activos financieros**

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

**a) Activos financieros no corrientes**

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

30 de junio de 2020					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	783	783
<b>TOTAL</b>		-	-	783	783

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

31 de diciembre de 2019					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	1.208	1.208
<b>TOTAL</b>		-	-	1.208	1.208

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Fianzas depositadas por suministros	783	1.208
<b>TOTAL</b>	783	1.208

Este epígrafe incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden a los depósitos efectuados por la contratación de suministros, entre otros.

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

El detalle por vencimiento se detalla a continuación:

Período actual:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Inversiones financieras a largo plazo.	-	783	-	-	-	-	783

Ejercicio anterior:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Inversiones financieras a largo plazo.	-	1.158	50	-	-	-	1.208

b) Activos financieros corrientes

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

30 de junio de 2020					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar		339.480	-	6.461.321	6.800.801
<b>TOTAL</b>		339.480	-	6.461.321	6.800.801

32

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

31 de diciembre de 2019					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar		-	-	2.575.239	2.575.239
<b>TOTAL</b>		-	-	2.575.239	2.575.239

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

Concepto	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Clientes ventas y prestación de servicios	9.136	416
Provisión Fondos a Notarias	476	22.512
<b>TOTAL</b>	<b>9.612</b>	<b>22.928</b>

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

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

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Tesorería	6.392.521	2.493.192

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el período y ejercicio un tipo de interés de mercado. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene restricciones sobre el efectivo que posee.

### 9.3 Activos financieros a valor razonable

La Sociedad mantiene dentro del epígrafe de "Instrumentos de patrimonio corrientes" una inversión sobre la sociedad Merlin Properties Socimi, S.A., la cual se encuentra valorada a su valor razonable a fecha de cierre. Ver nota 9.1 de la memoria intermedia.

### 9.4 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La Sociedad no tiene participaciones en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, como tampoco forma parte de ningún grupo de sociedades.

33

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

9.5 Otra información

El impacto que la pandemia de Covid-19 y el estado de alarma decretado por el Gobierno ha tenido sobre los ingresos de la Sociedad puede considerarse bajo, habida cuenta de los siguientes datos:

- Las rentas percibidas por la Sociedad en el mes de febrero (último mes antes de la declaración del estado de alarma) ascendieron a 47.152 euros. Desde la constitución de la Sociedad, la misma no ha tenido ningún arrendatario que demorara el pago del alquiler, por lo que las rentas de este mes recogen los ingresos por la totalidad de los contratos de alquiler vigentes, salvo un piso que quedó vacante el 29 de febrero de 2020 y fue alquilado posteriormente, y otro que había sido alquilado a mitad de mes de febrero y sobre el que se percibió el 50% de la renta. Sin embargo, las rentas ingresadas por la Sociedad en el mes de julio de 2020 ascendieron a 48.189 euros, un 2,2% superior a las rentas de febrero de 2020 (también con un piso vacante a inicio de julio, que a la fecha de formulación de estas cuentas intermedias ya ha sido alquilado).
- La vivienda que quedó vacante el 29 de febrero de 2020 permaneció desocupada durante la totalidad del estado de alarma, por la imposibilidad de organizar visitas. Sin embargo, cuando esta situación quedó restablecida, el inmueble se alquiló de manera inmediata.
- Del mismo modo, entre el 31 de mayo de 2020 y el 30 de junio de 2020 se produjeron 4 bajas de contratos de alquiler, que quedaron remplazados de manera inmediata, demostrando que la demanda sigue activa en el segmento de especialización de la Sociedad.
- Los pisos que han cambiado de inquilino durante estos meses generaban una renta mensual total de 2.116 euros antes del inicio del estado de alarma, y han sido alquilados por 2.280 euros tras su finalización (+8%) más.
- Entre los meses de abril a junio del año 2020, la Sociedad gestionó algunas peticiones de residentes que solicitaron un aplazamiento temporal de parte del alquiler. Ninguno de los arrendatarios dejó de abonar el 100% del alquiler, y se trató únicamente de aplazamientos parciales. Estas situaciones puntuales afectaron a un máximo de 9 arrendatarios de un total de 76, por un importe total aplazado de 8.554 euros entre los meses abril y junio de 2020 (ninguno a la fecha de formulación de estas cuentas intermedias). Tomando las rentas del mes de febrero de 2020 normalizadas para los meses de abril a junio de 2020, estos aplazamientos representaban el 5,9% de las rentas esperadas en estos tres meses.
- La Sociedad realizó un seguimiento mes a mes con los inquilinos afectados, formalizando todos los acuerdos por escrito e incluyendo en ellos el compromiso de las partes de convenir un modo de pago de las rentas aplazadas en los 30 días siguientes al fin del estado de alarma. Ello se realizó según acordado, con el compromiso de los arrendatarios afectados de realizar el pago de los importes totales aplazados entre los meses de agosto y diciembre de 2020 en todos los casos excepto uno, que finalizará la devolución de la deuda en enero de 2021. A fecha de la formulación de las presentes cuentas intermedias, la Sociedad ha recuperado el 32% de dichos pagos aplazados, y tiene plena confianza en recuperar la totalidad de las rentas aplazadas en los plazos acordados con los arrendatarios.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. C/Ilfradier 21, 08071 Barcelona, España. CIF R.M. Barcelona Tomo 46146, Folio 129, Hoja 510970

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

- Durante el estado de alarma, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital de 6,8 millones. La ampliación de capital se realizó sin descuento sobre el valor de cotización y quedó suscrita por 15 accionistas de la Sociedad y 14 nuevos inversores. Todo ello considerado por la Sociedad como una muestra más de la concepción de la Sociedad como compañía defensiva en este momento de incertidumbre.

**10- FONDOS PROPIOS**

**10.1 Capital social**

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2020 se produjo una ampliación de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

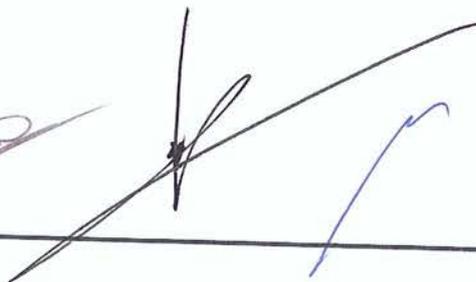
- Con fecha 3 de julio de 2020, quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 797.142 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 3,50 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 3.985.710 euros de capital más 2.789.997 euros de prima de emisión.

En consecuencia, a 30 de junio de 2020 el capital social es de 12.131.865 euros y está representado por 2.426.373 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2019 se produjo una ampliación de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

- Con fecha 28 de junio de 2019, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles. El resultado del proceso de colocación ha supuesto la emisión de 369.231 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 1,5 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 1.846.155 euros de capital más 553.847 euros de prima de emisión.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2019 el capital social era de 8.146.155 euros y estaban representadas por 1.629.231 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.



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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 30 de junio de 2020 y a 31 diciembre de 2019, eran las siguientes:

	30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>				
Jorge Vera Suñé	342.559	14,1%	189.446	11,6%
Parwing, S.L.	228.858	9,4%	189.446	11,6%
Rimevi, S.L.	212.915	8,8%	184.974	11,4%
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	6,0%	146.512	9,0%
Ciganga, S.L.	146.167	6,0%	83.770	5,1%
Riuaran, S.L.	140.920	5,8%	117.391	7,2%
Grau, S.A.	140.285	5,8%	-	-
Oleg Soloshchanskiy	140.285	5,8%	-	-
Adequita Capital Ltd (*)	12.000	0,5%	12.000	0,7%

\* Adicionalmente, Adequita Capital Ltd posee *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad (Ver nota 10.6.2)

### 10.2 Prima de emisión

El saldo del epígrafe "Prima de emisión" recoge la prima asignada como consecuencia de las ampliaciones de capital efectuada en fecha 15 de junio de 2020 y la del 28 de junio de 2019:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Prima de emisión	3.643.844	853.847

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

### 10.3 Reserva legal

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

A 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

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

No aplicable a la Sociedad.

36

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

**10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad**

El 6 de noviembre de 2019, la Sociedad firmó un contrato de préstamo de acciones con el accionista y consejero D. Jorge Vera Suñé a fin de poder constituir la autocartera de la Sociedad en el marco del contrato con el proveedor de liquidez del valor. A través de este préstamo, la Sociedad contabilizó en su Patrimonio Neto 29.389 acciones de 6,5 euros cada una, por un importe total de 191.029 euros.

Tras la admisión de las acciones de ADVERO al MAB el día 8 de noviembre de 2019, el proveedor de liquidez de la Sociedad enajenó durante varias sesiones de mercado 4.713 acciones propias a diferentes precios, que generaron un resultado positivo de 4.334 euros, registrado en "Otras reservas".

El 9 de diciembre de 2019, la Sociedad realizó una adquisición en bloque de 29.302 acciones a 7,95 euros, por un importe total de 232.951 euros. Ello permitió cancelar el contrato de préstamo con D. Jorge Vera Suñé mediante la devolución de los 29.389 títulos objeto de dicho contrato.

Puesto que para la devolución del préstamo de acciones la Sociedad tuvo que recomprar en el mercado, a un precio superior al valor al que fueron contabilizadas inicialmente, las acciones que el proveedor de liquidez había enajenado, ello ocasionó una diferencia negativa de 6.834 euros, que quedó registrada en "Otras reservas".

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad contaba con una autocartera compuesta por 24.589 acciones propias a 7,95 euros la acción, por importe total de 195.483 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto negativo de 2.500 euros, imputado a "Otras reservas".

Al cierre del 30 de junio de 2020, la Sociedad contaba con una autocartera compuesta por 17.366 acciones propias a 7,972 euros la acción, por importe total de 138.435 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 3.261 euros, imputado a "Otras reservas".

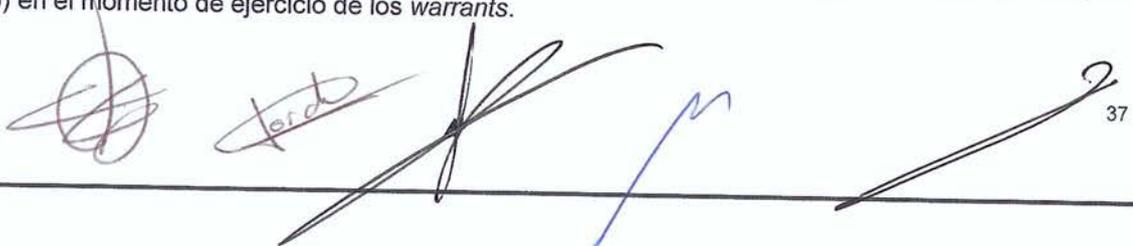
**10.6 Otros aspectos**

**10.6.1 Gastos ampliación de capital**

De acuerdo con la normativa contable, los gastos de ampliación de capital de la Sociedad han sido cargados directamente contra Reservas.

**10.6.2 Opciones sobre acciones Warrants Advero 2017**

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



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

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

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

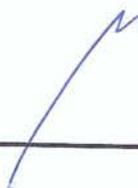
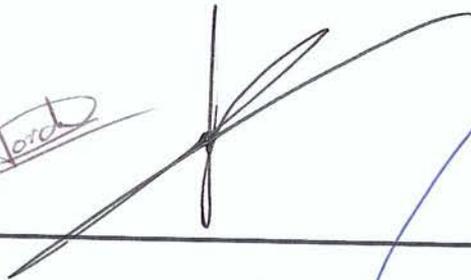
En fecha 23 de noviembre de 2017 Adequita Capital Ltd se comprometió a modular el ejercicio de los *warrants* dado el carácter incipiente de la actividad de Advero en aquel momento. En este sentido, Adequita Capital Ltd se comprometió a que el ejercicio de los *warrants* nunca supusiera más de un 20% del capital desembolsado por otros accionistas en forma distinta al ejercicio de los mismos. Es decir, hasta que Advero alcance un patrimonio neto de como mínimo 50 millones de euros, Adequita Capital Ltd se comprometió a no ejercitar el 100% de los *warrants*. Esta restricción dejará de estar vigente en el momento que la Sociedad acuerde la admisión a cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

Asimismo, el precio del ejercicio no se ajusta en ningún momento por los dividendos pagados por la Sociedad. De este modo, el *warrant* únicamente captura la creación de valor por encima de una determinada rentabilidad para el accionista, generada por el dividendo.

Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Compañía el 8 de febrero de 2018, ante la incorporación a negociación de las acciones al MAB de ADVERO, el Consejo debería aprobar un contrato de gestión entre la Sociedad y Adequita Capital, el cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019. En este acuerdo se incluye una renovación del compromiso por parte de Adequita Capital Ltd de limitar el ejercicio del *warrant* al 20% del capital social durante la vigencia del contrato de gestión. La limitación de ejecución de los *warrants* dejaría de ser vigente en caso de cualquier operación societaria en ADVERO que motivara un cambio de control en la Sociedad o salvo autorización expresa del Consejo de Administración de ADVERO.

#### 10.6.3 Otras aportaciones de socios

En fecha 13 de febrero de 2018, en el marco de la primera ampliación de capital de la Sociedad, ésta perdió su condición de sociedad unipersonal y procedió al nombramiento de su órgano de administración. La sociedad Adequita Capital Ltd fue nombrada en dicha fecha Consejero Delegado de la Sociedad, renunciando en ese momento al cobro de retribución alguna hasta la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad.



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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

Durante el periodo de 2019, Adequita Capital Ltd prestó servicios de gestión a la Sociedad, no retribuidos tras su renuncia hasta la incorporación de ADVERO en el MAB. Dichos trabajos de gestión condonados por la sociedad gestora se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de Patrimonio Neto (Otras aportaciones de socios) por el porcentaje que mantiene Adequita Capital Ltd en el capital social de la Sociedad (incorporando una eventual ejecución de sus warrants) y contra Otros Ingresos de Explotación (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio, siguiendo la política contable indicada en la nota 3.15.

La valoración de dichos trabajos fue la siguiente:

	30.06.2019
<b>Gastos explotación – Servicios Adequita condonados-</b>	<b>42.339</b>
Otros ingresos explotación--	34.947
Otras aportaciones socios-Patrimonio Neto-	7.392
<b>Total contraprestación</b>	<b>42.339</b>

10.6.4 Distribución de dividendos

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

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

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

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

10.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2019

Con fecha 15 de junio de 2020, y previo a la última ampliación de capital, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio 2019:

	Euros
<b>Resultado del ejercicio de la Sociedad</b>	<b>64.724</b>
A reserva legal	6.472
Compensación pérdidas ejercicios anteriores	6.472
A dividendo	51.780
<b>Total distribuido</b>	<b>64.724</b>

Esta distribución corresponde a un dividendo de 0,032 euros por acción, que, atendiendo al número de acciones en circulación a cierre del ejercicio 2019, supone un dividendo total máximo de 51.780 euros. Con fecha 24 de junio de 2020, fueron liquidados los mismos.

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

**11.- PASIVOS FINANCIEROS**

**11.1 Análisis por categoría de los pasivos financieros**

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

(Euros)	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	3.736.933	3.868.848
	<u>3.736.933</u>	<u>3.868.848</u>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	244.616	253.188
Otras deudas	97.813	99.434
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	152.079	105.759
	<u>494.508</u>	<u>458.381</u>

El saldo de "Deudas con entidades de crédito" hace referencia exclusivamente a vencimientos a largo plazo de las dos hipotecas concedidas a la Sociedad por distintas entidades bancarias. Los gastos de constitución de las hipotecas se registran como menos importe del préstamo recibido y se reconoce el importe del cargo de intereses según el tipo de interés efectivo.

El detalle de los vencimientos de los "Préstamos bancarios" es el siguiente:

Año de vencimiento	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Vencimientos en 12 meses	244.616	253.188
Vencimientos en 24 meses	250.438	258.321
Vencimientos en 36 meses	256.400	263.558
Vencimientos en 48 meses	262.505	268.901
Vencimientos en 60 meses	268.756	274.354
Vencimientos en 72 meses y siguientes	2.698.834	2.803.714
<b>Total deuda</b>	<b>3.981.549</b>	<b>4.122.036</b>

El nominal de los préstamos hipotecarios en conjunto es de 4.074.465 euros (4.200.000 euros en 2019), en cambio el importe que figura en balance en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto y largo plazo asciende a un total de 3.981.549 euros (4.122.036 euros en 2019), la diferencia entre ambas cifras es de 92.916 euros (77.964 euros en 2019) que corresponden a los costes de la transacción de dicho préstamo, los cuales serán periodificados como mayor carga financiera durante la vida del préstamo.

41

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

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

(Euros)	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
Otros acreedores	99.669	88.970
Otras deudas con las Administraciones Públicas	49.769	16.789
Anticipos de clientes	2.641	-
	<b>152.079</b>	<b>105.759</b>

**11.2 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes**

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

Periodo actual:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito.	244.616	250.438	256.400	262.505	268.756	2.698.834	3.981.549
Otras deudas financieras	97.813	-	-	-	-	-	97.813
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	152.079	-	-	-	-	-	152.079

Ejercicio anterior:

Epígrafe	Vctos. año 1	Vctos. año 2	Vctos. año 3	Vctos. año 4	Vctos. año 5	Vctos. a más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito.	253.188	258.321	263.558	268.901	274.354	2.803.714	4.122.036
Otras deudas financieras	99.434	-	-	-	-	-	99.434
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	105.759	-	-	-	-	-	105.759

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2020 comprende los siguientes préstamos:

1.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Bankinter el 27 de diciembre de 2019, por importe de 2.300.000 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 30 de junio de 2020 asciende a 4.089.893 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

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

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

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2020 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.198.935 euros, de los cuales, un importe de 2.086.693 euros tiene vencimiento a largo plazo y 112.242 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2020 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2019).

42

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

El tipo de interés aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,90%. Los intereses se pagan mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 se han devengado intereses por importe de 23.342 euros (0 euros a 30 de junio de 2019).

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

2.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco de Sabadell el 28 de marzo de 2019, por importe de 1.900.000 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 30 de junio de 2020 asciende a 4.434.495 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

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

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

La amortización del préstamo tenía una carencia de 9 meses desde su formalización. El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2020 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.782.614 euros, de los cuales, un importe de 1.650.240 euros tiene vencimiento a largo plazo y 132.374 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2020 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2019).

El tipo de interés aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2,10%. Los intereses se pagan mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 se han devengado intereses por importe de 25.027 euros (5.980 euros a 30 de junio de 2019).

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

Otras deudas financieras

El epígrafe "Otras deudas financieras", que ascendía a 30 de junio de 2020 a 97.813 euros (99.434 euros a 31 de diciembre de 2019), recoge principalmente fianzas recibidas..

**11.3 Deudas con garantía real**

Los préstamos con entidades de crédito tienen vencimientos entre los años 2032 y 2036 con un tipo de interés nominal medio del 2% anual. Los intereses se pagan mensualmente. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 se han devengado y pagado intereses por importe de 48.369 euros (5.980 euros en los seis primeros meses de 2019).

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 3.981.549 euros valorados a coste amortizado (a 31 de diciembre de 2019, el importe era de 4.122.036 euros).

A 30 de junio de 2020 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en C/ Santa Fe 9, C/ Canonge Rodó, 1 bis, C/ Wilson 48-52, C/ Virgen de la Paloma 49-51-53 y C/ Virgen del Pilar 7. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 8.524.388 euros. (8.579.022 euros a 31 de diciembre de 2019).

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

#### **11.4 Impagos de principal e intereses de préstamos**

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

### **12.- SITUACIÓN FISCAL**

#### **12.1 Gasto por impuesto sobre beneficios**

##### **12.1.1 Impuesto sobre Sociedades**

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 1/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMIs), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad entra a formar parte del régimen fiscal especial SOCIMI, el 1 de febrero de 2018 con efecto retroactivo 1 de enero de 2018 de acuerdo con la Ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia y a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, las cuales tributarán al tipo de gravamen general.

Así, la Sociedad ha procedido a calcular la provisión del Impuesto de Sociedades de acuerdo con la normativa si bien no se ha registrado gasto por impuesto.



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

Período actual:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	(64.172)	(64.172)
Diferencias permanentes:			
Otros		(13.188)	(13.188)
Base imponible (resultado fiscal)		(77.360)	(77.360)

Período anterior:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	64.724	64.724
Diferencias permanentes:			
Otros	-	(265.328)	(265.328)
Base imponible (resultado fiscal)	-	(200.604)	(200.604)

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios ha sido de 0 euros en el ejercicio actual (0 euros en el ejercicio anterior).

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de compensar provenientes del ejercicio 2017 y 2019 por importe total de 218.605 euros (18.001 euros al 31 de diciembre de 2019). La Sociedad no ha registrado en su balance el crédito impositivo por las Bases Imponibles Negativas.

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

12.2 Otras informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

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

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

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

Concepto	Importe acumulado a 30/06/2020	Importe acumulado a 31/12/2019
Reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial	(26.050)	(26.050)

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

Concepto	Importe acumulado a 30/06/2020	Importe acumulado a 31/12/2019
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(344.073)	(211.700)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	-

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

Ejercicio de procedencia del beneficio	Ejercicio de procedencia del beneficio	Fecha del acuerdo de distribución	Importe acum. al cierre del periodo actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	2018	27/06/2019	35.882
	2019	15/06/2020	51.780
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%		N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%		N/A	-
Total dividendos distribuidos con cargo a beneficios			87.662

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

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

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

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	Valor neto contable al cierre del periodo actual	Valor neto contable al cierre del periodo anterior
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_08191 Rubí ( Barcelona)	1.044.404	1.050.455
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_08191 Rubí ( Barcelona)	2.190.950	2.203.638
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa ( Barcelona)	1.116.866	1.125.148
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	1.928.623	1.941.070
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, 1 bis, 08221 Terrassa (Barcelona)	2.243.545	2.258.711
27/12/2019	C/ Plátano, nº9 (en construcción), 28029 Madrid (Madrid)	2.312.586	1.723.959
29/06/2020	C/ Teresa Maroto, 15 - 19, 28053 Madrid (Madrid)	1.854.292	-
<b>Total inmuebles computables</b>		<b>12.691.266</b>	<b>10.302.981</b>

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

Concepto	Destino de las reservas dispuestas	Ejercicio de procedencia de las reservas	Importe dispuesto en el periodo actual
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	-
<b>Total reservas dispuestas</b>			-

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

**14.- INGRESOS Y GASTOS**

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

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe otros ingresos de explotación al 30 de junio de 2020 y 2019 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	30/06/2020	30/06/2019
Ingresos por arrendamientos	286.935	148.955
Ingresos por refacturación de gastos	184	7.107
Subvenciones, donaciones y legados	-	34.947
<b>SALDO FINAL</b>	<b>287.119</b>	<b>191.009</b>

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento, refacturación de gastos incurridos por cuenta de terceros y los trabajos no remunerados llevados a cabo por la sociedad gestora durante el período anterior (ver nota 10.6.3).

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

Mercado	30/06/2020	30/06/2019
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

Actividad	30/06/2020	30/06/2019
Ingresos por arrendamientos	99,93%	77,98%
Otros ingresos	0,07%	22,02%
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.****A67077628****Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)****14.2 Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Reparaciones y conservación	26.254	44.437
Servicios profesionales independientes	167.165	71.102
Primas de seguros	4.075	1.341
Publicidad, propaganda y RRPP	3.604	544
Suministros	12.328	6.424
Tributos	14.985	15.757
Otros servicios	19.027	11.664
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	5	-
<b>Total</b>	<b><u>247.443</u></b>	<b><u>151.269</u></b>

Al no contar la Sociedad con empleados y subcontratar a terceros los servicios profesionales para la gestión de la compañía, se incluyen en "Servicios profesionales independientes" estos contratos. A 30 de junio de 2019 este epígrafe incluye asimismo el gasto por los servicios llevados a cabo por la sociedad gestora, aunque no remunerados, tal y como se explica en la nota 10.6.3.

**15.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN**

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2020, la Sociedad ha contabilizado 2.404 euros como "Otros Resultados", principalmente, indemnizaciones de la compañía de seguros de los inmuebles por daños acontecidos en estos.

Durante la primera mitad del ejercicio 2019 la Sociedad tuvo que hacer frente a determinadas reparaciones de los edificios sitos en C/ Verge del Pilar, 7 y en C/Santa Fe, 9, consecuencia de defectos en instalaciones originados con anterioridad a la compra por parte de la Sociedad de dichos edificios.

Por otra parte, en el edificio sito en C/Santa Fe, 9, de Rubí hubo que hacer frente a la falta de suministro eléctrico por falta de tramitación de la certificación de la instalación eléctrica por parte del promotor/vendedor del inmueble. Ello hizo imposible poder arrendar las viviendas de dicho edificio en el ejercicio 2018 y durante los primeros seis meses de 2019, aun teniendo los contratos de alquiler concertados con potenciales inquilinos.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)

A raíz de esta situación, la Sociedad acordó, con fecha 17 de julio de 2019, una indemnización por parte del vendedor del edificio por ambos conceptos, por un importe de 175 mil euros. La Sociedad registró en los primeros seis meses del ejercicio 2019 un ingreso por indemnización por importe de 82.628 euros de los cuales 65.058 euros corresponden a lucro cesante y 17.570 euros como consecuencia de las reparaciones llevadas a cabo en los edificios anteriormente mencionados, el resto de la indemnización fue registrada durante el ejercicio 2018 por importe de 89.179 euros.

16.- RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente (en euros):

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Ingresos financieros	90	21
Gastos financieros	(48.369)	(5.980)
Diferencias de cambio	-	(7)
Resultado financiero	<u>(48.279)</u>	<u>(5.966)</u>

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

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

**17.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

**17.1 Información de operaciones con partes vinculadas**

A continuación, se detallan las personas y/o empresas con las que se han realizado operaciones vinculadas, así como la naturaleza de las relaciones:

Identificación	Periodo	Naturaleza de las operaciones	Importe semestral Operaciones	Política de precios aplicada	Saldo a fin periodo
(a) Adequita Capital Ltd.	Actual	Valoración servicios de gestión (Nota 10.6.3)	72.000	De mercado	12.000
(b) Adequita Capital Ltd	Anterior	Valoración servicios de gestión (Nota 10.6.3)	42.339	De mercado	-

(a) A partir de la admisión de las acciones de ADVERO al MAB, en noviembre de 2019, la sociedad gestora, Adequita Capital, percibe sus honorarios de acuerdo con el contrato de gestión formalizado entre las partes. Dichos honorarios se contabilizan como gasto de explotación con contrapartida a una cuenta de acreedores. En el periodo actual, dichos honorarios se devengaron durante los meses de enero a junio y ascendieron a 72.000 euros.

(b) Se recogen aquí los servicios de gestión prestados por Adequita Capital Ltd a la Sociedad durante el periodo anterior, no retribuidos por haber sido éstos condonados por la sociedad gestora, hasta el inicio de cotización de la Sociedad en el MAB, según se detalla en la nota 10.6.3 y 3.15.

No se informa en el caso de operaciones que, perteneciendo al tráfico ordinario de la empresa, se efectúen en condiciones normales de mercado, sean de escasa importancia cuantitativa y carezcan de relevancia para expresar la imagen fiel de los estados financieros de la entidad.

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

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

Durante los seis primeros meses del año 2020 ni del 2019 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones.

Durante los seis primeros meses del año 2020 ni del 2019 no existen créditos concedidos al personal de alta dirección ni a los miembros del órgano de administración.

Durante los seis primeros meses del año 2020 ni del 2019 no existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación al personal de alta dirección y a los miembros del órgano de administración.

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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del primer semestre del ejercicio 2020 los Administradores de la Sociedad que han ocupado cargos en el órgano de administración no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

**18. RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020 y 2019, los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna por su responsabilidad en este órgano de gobierno, o por cualquier otro concepto.

El gasto asociado a los trabajos realizados por Adequita Capital Ltd como sociedad gestora y la subvención contable correspondiente han sido tratados en los estados financieros según se recoge en la nota 10.6.3.

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

**19.- OTRAS INFORMACIONES**

**19.1 Número medio de personas empleadas**

No aplicable a la Sociedad. La Sociedad no tiene empleados durante los primeros 6 meses del ejercicio 2020 ni ha tenido durante el ejercicio 2019.

**19.2 Política de gestión de riesgos financieros**

La Sociedad realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objetivo de disponer de una adecuada estructura financiera que permita mantener altos niveles de liquidez, minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio.

- Riesgo de tipo de interés: La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo el nivel de endeudamiento y el coste global de la deuda acordes con la calificación crediticia de la Sociedad.

A 30 de junio de 2020, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 100% en España (a 30 de junio de 2019 era del 100%).

- Riesgo de liquidez: Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos la Sociedad realiza, partiendo del presupuesto anual de tesorería, el seguimiento mensual de las previsiones de tesorería.

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

**A67077628**

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020  
(Expresada en euros)**

La Sociedad considera los siguientes factores mitigantes para la gestión del riesgo de liquidez: (i) la generación de caja recurrente en los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) la calidad de los activos de la Sociedad.

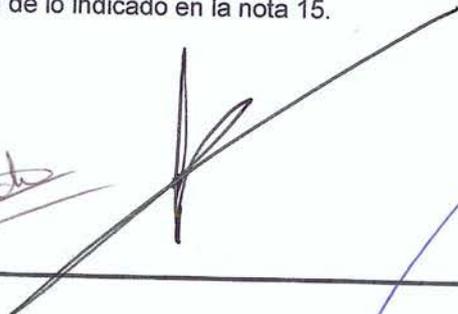
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.
- Estimación del valor razonable de instrumentos financieros: El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.
- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.
- Se asume que el valor en libros de las deudas con entidades de crédito se aproxima a su valor razonable, dado que han sido contratadas en una fecha cercana al cierre del periodo intermedio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

**19.3 Naturaleza y propósito de negocio de los acuerdos fuera de balance**

No existen acuerdos fuera de balance.

**19.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional**

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos, ni ingresos o gastos de cuantía o incidencia excepcional, a excepción de lo indicado en la nota 15.



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

**Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**  
**(Expresada en euros)**

**19.5 Compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuren en balance**

No existen ni compromisos financieros, ni garantía, ni contingencias que no figuren en balance o no hayan sido previamente informados en la memoria. Tampoco existen compromisos en materia de pensiones.

**19.6 Naturaleza y consecuencias financieras de circunstancias importantes posteriores al cierre**

No se ha producido hecho posterior significativo adicionales a los mencionados en la nota 9.5 sobre la evolución de los impactos del Covid-19 en los arrendamientos por alquileres, desde el cierre a 30 de junio de 2020 y hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios.

**19.7 Otra información relevante**

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

**20 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

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



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with the word 'Torch' written below it, a large signature in the center, a blue checkmark, and a signature on the right.



Handwritten signature on the right margin.

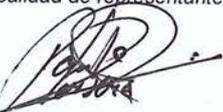
**ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**A67077628**

**Formulación de los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de 6 meses  
terminado el 30 de junio de 2020**

Estados financieros intermedios que formula el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 22 de septiembre de 2020.



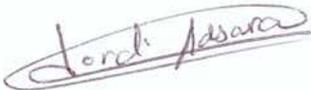
CORBERA ELIZALDE, PABLO con NIF 33880176A  
Presidente en calidad de representante de RIUARAN, S.L.



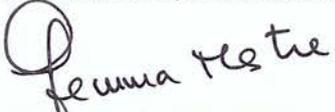
FOLCH RAMÓS, GLORIA con NIF 46342952E  
Vocal en calidad de representante de ADEQUITA CAPITAL LIMITED



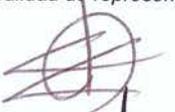
VERA SUNE, JORGE con NIF 46128628N  
en calidad de Vocal



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



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



CORBERA ELIZALDE, CARLOS con NIF 46641963X  
Vocal en calidad de representante de SOLCORBI 2013, S.L.U.



MAS I RALDIRIS, AURELI con NIF 46123533T  
en calidad de Vocal



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



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



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



SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y8152978K  
en calidad de Vocal

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

### CERTIFICA

(i) Que al término de la reunión del Consejo de Administración celebrado el día 22 de septiembre de 2020 a través del sistema de videoconferencia regulado en los Estatutos Sociales de la Compañía, y por tanto en el domicilio social de la misma, y debidamente convocado por su Presidente, estando presentes todos los Sres. Consejeros **Adequita Capital Limited** representada por D<sup>a</sup>. Gloria Folch Ramos; **D. Jordi Vera Suñé; Reig Jofre Investments, S.L.** representada por D. Alejandro García Reig; **Rimevi, S.L.** representada por D<sup>a</sup>. Gemma Mestre Ribot; **Riuaran, S.L.** representada por D. Pablo Corbera Elizalde; **Solcorbi 2013, S.L.U** representada por D. Carlos Corbera Elizalde y **Parwing, S.L.** representada por D. Jordi Adsarà Grau, D. Aureli Mas i Raldiris, **Ciganga, S.L** representado por D. Gabriel Roig, **Grau, S.A** representada por D. Alexandre Grau Bedos y **D. Maxim Soloshchanski** y además el Secretario No Consejero D. Alex Vives Roura, se adoptaron por unanimidad entre otros el siguiente acuerdo:

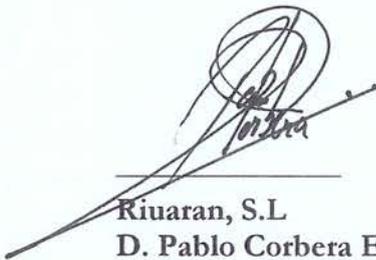
- Formular y aprobar los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 (adjuntas).

### ASIMISMO CERTIFICO

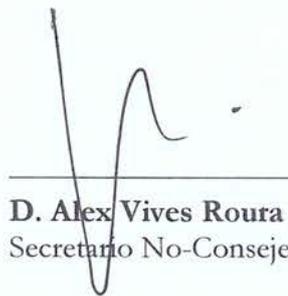
(ii) Que debido a la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 y la limitación de la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el Covid-19, se deja constancia de la imposibilidad, por fuerza mayor, de recoger de forma manuscrita la firma de los Sres. Consejeros Adequita Capital Limited representada por D<sup>a</sup>. Gloria Folch Ramos, D. Jordi Vera Suñé, y D. Maxim Soloshchanskiy en los siguientes documentos formulados por parte de los Sres. Consejeros:

- El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos del periodo intermedio al 30 de junio de 2020, extendidas en las hojas numeradas de la 1 a la 7 (ambas inclusive).
  - Memoria intermedia de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, extendidas en hojas numeradas de la 8 a la 55 (ambas inclusive).
- (iii) Que los Sres. Consejeros Adequita Capital Limited representada por D<sup>a</sup>. Gloria Folch Ramos, D. Jordi Vera Suñé, y D. Maxim Soloshchanskiy delegaron en el Presidente del Consejo de Administración, Riuaran, S.L. representada por D. Pablo Corbera Elizalde la firma de los mencionados documentos.

Y para que así conste, expido el presente Certificado con el Vº Bº del Presidente en Barcelona, a 22 de septiembre de 2020.



Riuaran, S.L  
**D. Pablo Corbera Elizalde**  
El Presidente entrante



**D. Alex Vives Roura**  
Secretario No-Consejero

## GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIO 2020

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO en BME Growth (anterior MAB) en noviembre de 2019, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdida y ganancias para los ejercicios 2019, 2020, y 2021. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 7 de octubre de 2019.

De conformidad con la anterior Circular 6/2018 (actual 3/2020 del Mercado), a continuación se indican las previsiones publicadas en el DIIM correspondientes al ejercicio 2020 junto con el grado de cumplimiento de la información financiera de la Sociedad a 30 de junio de 2020.

Respecto al plan de negocio a tres años que la compañía publicó en el DIIM, su consecución irá ligada a la tipología y calendario de los activos que ADVERO fuera incorporando en este periodo.

Dichas proyecciones a tres años estimaban únicamente la incorporación de tres activos en explotación tras la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO a BME Growth, todos ellos completados y con puesta en explotación de manera inmediata: un primero en diciembre de 2019, otro en febrero de 2020 y un tercero en abril de 2020. Cumpliendo con dichas estimaciones, ADVERO adquirió el primero de estos inmuebles en diciembre de 2019, con necesidades de rehabilitación, cuyo proyecto ha finalizado recientemente. Respecto a los otros dos activos que se proyectó que la Compañía podía adquirir en el primer semestre de 2020, se estaba ultimando su incorporación en el mes de marzo, que quedó pospuesta por el estado de excepción decretado por COVID-19. Finalmente la Compañía pudo formalizar una nueva adquisición los últimos días de junio de 2020 y la tercera en este mes de octubre de 2020.

Por ello, los ingresos a cierre de junio de 2020 no incorporan la puesta en explotación de estos nuevos activos, como se consideró en las proyecciones publicadas en el DIIM. Sin embargo, las previsiones presentadas en el DIIM tampoco incorporaban ingresos entre 2019-2021 por inversiones resultantes de nuevos aumentos de capital o financiación bancaria, como la emisión que la compañía completó en junio de 2020 y cuyas nuevas inversiones espera materializar próximamente.

Tal como se recogió en el DIIM, el plan de negocio 2019-2021 no incorporaba crecimiento no orgánico adicional por eventuales ampliaciones de capital, por lo que dicho plan se revisaría en caso de que éstas se produjeran.

En esta línea, la compañía prevé actualizar sus estimaciones para 2021 tras el cierre de presente ejercicio, a fin de incorporar la evolución de la compañía esperada tras los nuevos recursos financieros obtenidos.

**Tabla 1. Cuenta de explotación 1S 2020 – 2020 DIIM**

<i>(en euros)</i>	<b>1S 2020</b>	<b>2020 DIIM</b>	<b>% Consecución</b>
<b>Importe neto cifra de negocios</b>	<b>286.935</b>	<b>886.387</b>	<b>32%</b>
<b>Gastos de explotación</b>	<b>-247.442</b>	<b>-491.854</b>	<b>50%</b>
Otros resultados	2.404	0	
Amortización del inmovilizado	-57.004	-177.119	32%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-14.923</b>	<b>217.413</b>	<b>-7%</b>
Resultado financiero	-49.248	-115.133	43%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-64.171</b>	<b>102.280</b>	<b>-63%</b>

Barcelona, 30 de octubre de 2020