

Barcelona, 30 de octubre de 2021

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 del BME MTF Equity, remite a continuación la siguiente documentación, elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- Nota informativa sobre los resultados del primer semestre de 2021
- Informe de revisión limitada y estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021
- Informe del grado de cumplimiento del plan de negocio 2021

Dicha documentación puede ser también consultada en la sección para inversores de la página web de la Sociedad, www.adveroproperties.com.

Atentamente,

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

Resultados 1r semestre 2021 y 9 meses 2021

ADVERO SIGUE CONSOLIDANDO SU CRECIMIENTO CON 6 NUEVOS ACTIVOS DESDE EL CIERRE DEL PRIMER SEMESTRE DE 2020, BAJO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO Y NUEVA AMPLIACIÓN DE CAPITAL APROBADA EN SU ÚLTIMA JUNTA DE ACCIONISTAS.

- ADVERO ha completado recientemente la revisión limitada sin salvedades de sus estados financieros del primer semestre de 2021 por parte de PwC, cuyo detalle se presenta a continuación. Por la fecha de la presente nota de resultados, la compañía informa de los resultados no auditados a cierre del tercer trimestre de 2021, que sitúan la cifra de negocios en 610 mil € (+39% respecto a septiembre de 2020), el EBITDA en 95 mil € (+59%), el resultado neto en -47 mil € (-105 mil € en septiembre de 2020) por el efecto de las amortizaciones, y la generación de caja en 92 mil € (+601%).
- El posicionamiento estratégico de ADVERO en vivienda de alquiler en zonas de renta media ha permitido a la compañía navegar los desafíos de la pandemia por Covid-19 sin efectos significativos en su plan de crecimiento. La compañía ha mantenido tasas de ocupación tradicionalmente altas durante la pandemia, sin incremento de impago en los alquileres.

Barcelona, 30 de octubre de 2021. - 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 asequible en zonas de renta media en España, ha seguido consolidando su plan de crecimiento a lo largo de 2021, a pesar de los desafíos planteados por la reciente pandemia de Covid- 19.

Desde el inicio de la pandemia en marzo de 2020, ADVERO ha completado una ampliación de capital por 6,8 millones de euros, ha incorporado 6 activos (97 viviendas) a los 5 inmuebles (76 viviendas) en cartera a cierre de 2019 y a formalizado créditos por importe de 5 millones de euros a tipo medio fijo del 1,88% y vencimiento medio a 16 años. A cierre de septiembre, la deuda financiera neta de ADVERO representaba el 18% del valor de su cartera, significativamente por debajo del objetivo del 30%.

En los primeros nueve meses de 2021, ADVERO situó su cifra de negocios en 610 mil euros, un crecimiento del 39% respecto al mismo periodo de 2020. El EBITDA de la compañía aumentó un 59% hasta los 95 mil euros y, a pesar de que el resultado neto se situó en -47 mil euros por el efecto principalmente de las amortizaciones (-105 mil euros en septiembre de 2020), la compañía situó su generación de caja en 92 mil euros, un incremento del 601% respecto al ejercicio anterior.

Con los nuevos activos adquiridos, ADVERO cuenta actualmente con 11 inmuebles en cartera, seis de los cuales están ubicados en el cinturón de Barcelona (Rubí, Sabadell, Terrassa y Manresa), tres en Madrid (barrios de Tetuán y Vallecas) y 2 en Málaga (barrio de La Trinidad). Estos activos suman un total de 173 viviendas, 100 plazas de garaje y 59 trasteros. La inversión total a la fecha asciende a 20,6 millones de euros para una cartera valorada, en total explotación en régimen de alquiler, en 29,2 millones de euros, según tasación independiente (revalorización del 41%). La explotación de estos activos en un año completo debería situar la facturación de la compañía alrededor de 1,3 millones de euros y el resultados neto en 340 mil euros.

Evolución de la cuenta de pérdidas y ganancias y del balance de situación

Tabla 1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias 1S y 9M 2020 y 2021

(en euros)	1S 2021*	1S 2020*	Evol	9M 2021	9M 2020	Evol
Importe neto de la cifra de negocio	370.322	287.119	29%	610.885	438.059	39%
Gastos operativos	-343.295	-247.443		-526.199	-382.394	
% ingresos	93%	86%		86%	87%	
Otros resultados	9.459	2.404		10.670	4.325	
EBITDA	36.487	42.079	-13%	95.356	59.991	59%
Amortización del inmovilizado	-88.805	-57.004		-139.692	-86.968	
EBIT	-52.318	-14.925	-251%	-44.336	-26.978	64%
Resultado financiero	5.068	-49.248	-110%	-2.928	-78.442	-96%
Resultado neto	-47.251	-64.173	-26%	-47.265	-105.420	-55%
Flujo de caja operativo	41.554	-7.169		92.427	-18.452	

* Resultados sujetos a revisión limitada de auditoría

Los resultados de la compañía en los primeros seis y nueve meses de 2021 reflejan principalmente:

- Incremento del +29% en la cifra de negocios en los primeros seis meses del ejercicio y del +39% en el acumulado a septiembre, por el efecto de la incorporación de nuevos activos y la optimización en la gestión de los activos existentes en cartera.
- Optimización de los gastos operativos, que descendieron del 93% sobre la cifra de negocios en junio al 86% a cierre de septiembre de 2021, por incremento de costes de comercialización asociados a una mayor rotación de los residentes durante el primer semestre, que quedó contrarrestado por el carácter fijo de los gastos corporativos tras la incorporación de nuevos activos en el tercer trimestre.
- Elo ocasionó una mejora significativa del EBITDA a cierre de septiembre, con un incremento del 59% frente al mismo periodo del ejercicio anterior, y tras el retroceso a cierre de junio de 2021.
- Aumento de la partida de amortizaciones por la incorporación de nuevos activos en cartera. Esta partida no implica salida de caja, pero afecta significativamente el resultado neto del ejercicio, según normativa del plan general de contabilidad español (a diferencia de la normativa contable internacional). A pesar del significativo incremento en las amortizaciones, la positiva evolución operativa del negocio permite situar el resultado neto en los mejores niveles de los periodos analizados (-47.265 euros a cierre de septiembre de 2021, frente a -105.420 euros a cierre del mismo periodo del ejercicio anterior).
- Dicha positiva evolución operativa, unida al nulo efecto sobre la caja de la partida de amortizaciones, permite a ADVERO cerrar junio de 2021 con una generación de caja operativa de 41.554 euros y de 92.427 euros a cierre de septiembre, frente al flujo de caja negativo en 2020 por el todavía reducido tamaño de la cartera en explotación.

Balance de situación

Tabla 2. Balance de situación a 31/12/2020, 30/6/2021 y 30/9/2021

Activo	30/9/21	30/6/21*	31/12/20*
Activo no corriente	20.277.436	17.487.468	15.515.976
Inmovilizado Intangible	99	244	533
Inmovilizado Material	120.723	78.093	59.329
Inversiones Inmobiliarias	20.155.829	17.408.345	15.455.329
Inversiones financieras a largo plazo	785	785	785
Activo corriente	4.125.323	1.653.270	3.747.767
Anticipo a Proveedores	15.864	5.196	2.420
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	66.702	40.364	19.332
Inversiones financieras a corto plazo	400.677	472.995	433.944
Periodificaciones a corto plazo	6.502	17.958	7.313
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.635.577	1.116.757	3.284.758
TOTAL ACTIVO	24.402.759	19.140.738	19.263.743

Patrimonio Neto y Pasivo	30/9/21	30/6/21*	31/12/20*
Patrimonio neto	15.168.786	15.155.826	15.207.197
Fondos Propios	15.168.786	15.155.826	15.207.197
Capital Social	12.131.865	12.131.865	12.131.865
Prima de Emisión	3.643.844	3.643.844	3.643.844
Reservas	-340.836	-347.450	-338.684
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-127.544	-133.904	-138.551
Resultados de ejercicios anteriores	-145.721	-145.721	-36.529
Otras Aportaciones de Socios	29.443	29.443	29.443
Resultado del Ejercicio	-47.265	-47.251	-109.191
Otros instrumentos de patrimonio neto	25.000	25.000	25.000
Pasivo no corriente	8.459.101	3.613.657	3.602.691
Deudas a largo plazo	8.459.101	3.613.657	3.602.691
Pasivo corriente	774.872	371.255	453.855
Deudas a corto plazo	590.034	225.459	366.544
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	184.838	145.796	87.311
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	24.402.759	19.140.738	19.263.743

* Resultados sujetos a revisión de auditoría

El balance de situación de los periodos presentados incluye principalmente:

- El incremento de las inversiones inmobiliarias por la adquisición de los activos comentados.
- La posición de tesorería, de 3,6 millones de euros a cierre de septiembre, tras los créditos hipotecarios formalizados en el tercer trimestre de 2021.
- El incremento de la deuda financiera a largo plazo por los créditos formalizados hasta la fecha con Banco de Sabadell, Bankinter y Santander.

Rentabilidad para el accionista y cobertura frente a la inflación

En los tres años y medio desde el inicio de actividad, ADVERO ha consolidado un modelo de negocio generador de valor para sus accionistas, que en 2020 demostró una gran resiliencia frente a la crisis por Covid-19.

A cierre de 2019, el valor neto de los activos de ADVERO (NAV) situaba su NAV por acción en 8,83 €. Tras las nuevas adquisiciones comentadas desde el inicio de la pandemia, el NAV por acción se sitúa en 9,15 €, que no recoge la potencial generación de valor tras la inversión en nuevos activos de los recursos financieros actualmente disponibles (aprox 3,6 millones de euros).

La sociedad inició su cotización en BME MTF Equity (antes MAB) el 8 de noviembre de 2019 a un valor de 6,50 euros por acción. A fecha de este escrito, las acciones de la compañía cotizan a 9,25 euros, habiendo logrado una revalorización del 42% desde la salida a bolsa y un 6% en los primeros nueve meses de 2021. Esto ha sido impulsado por la generación de valor que la compañía viene logrando con la incorporación de nuevos activos a su cartera y la optimización de su gestión, que sitúa actualmente su capitalización bursátil en 22,4 millones de euros.

Adicionalmente, ADVERO se define como un interesante vehículo de cobertura contra el aumento de la inflación esperada para los próximos años, por la directa correlación entre inflación, salarios y alquileres en el nicho de especialización de la compañía: residencial de alquiler asequible para el segmento de población de renta media.

La Junta de Accionistas de junio de 2021 autorizó nuevas ampliaciones de capital por un importe total aproximado de 16 millones de euros, que la compañía destinará a continuar con su plan de desarrollo.

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 asequible 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 29/10/2021: 22,4 M€

Mercado de cotización: BME MTF Equity (España)

Identificador del valor: YADV

ISIN: ES0105448007

Más información en la sección "Inversores" en www.adveroproperties.com

Contacto

investor.relations@adveroproperties.com

Vlad Poryadin

Vlad.poryadin@adequita.co.uk - Tlf: +44 20 3931 9805

Advero Properties SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de
estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2021

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

A los accionistas de Advero Properties SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Advero Properties SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2021, 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 2021, 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 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Alfredo Aguilera Sanz

18 de octubre de 2021



FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46841963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO
DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de junio de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2021(*)	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		17.487.467	15.515.976
I. Inmovilizado intangible	5	244	533
II. Inmovilizado material	6	111.835	59.329
III. Inversiones inmobiliarias	7	17.374.603	15.455.329
1. Terrenos		8.505.586	5.695.078
2. Construcciones		8.869.017	7.215.123
3. Inversiones inmobiliarias en curso		-	2.545.128
IV. Inversiones financieras a largo plazo	9	785	785
B) ACTIVO CORRIENTE		1.666.789	3.747.767
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	58.223	21.752
1. Clientes ventas y prestación de servicios		11.120	4.349
2. Deudores varios		626	13.695
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.198	1.288
4. Anticipo a acreedores		45.279	2.420
II. Inversiones financieras a corto plazo	9	472.995	433.944
III. Periodificaciones a corto plazo	9	18.794	7.313
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.116.757	3.284.758
TOTAL ACTIVO (A+B)		19.154.236	19.263.743

(*) No auditado

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de junio de 2021
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2021 (*)	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO		15.168.490	15.207.197
A-1) Fondos propios		15.155.826	15.207.197
I. Capital social	10.1	12.131.865	12.131.865
II. Prima de emisión	10.2	3.643.844	3.643.844
III. Reservas		(334.787)	(338.684)
1. Reserva legal	10.3	15.443	15.443
2. Otras reservas	10.6	(350.230)	(354.127)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.5	(133.904)	(138.551)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(145.720)	(36.529)
VI. Otras aportaciones de socios	10.6.3	29.443	29.443
VII. Resultado del período	10.6.5	(47.251)	(109.191)
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	10.6.2	25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE		3.491.690	3.602.691
I. Deudas a largo plazo	11	3.491.690	3.602.691
1. Deudas con entidades de crédito		3.491.690	3.602.691
C) PASIVO CORRIENTE		494.056	453.855
I. Deudas a corto plazo		347.425	366.544
1. Deudas con entidades de crédito	11	246.145	258.321
2. Otras deudas a corto plazo	11	101.280	108.223
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		146.631	87.311
1. Otros acreedores	11	137.862	75.839
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas		8.769	11.472
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		19.154.236	19.263.743

(*) No Auditado

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valde.redsara.es>)
Firma válida.

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 2021
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
					EN PATRIMONIO PROPIAS					
A) SALDO AL 31/12/2020	12.131.865	3.643.844	15.443	(354.127)	(138.551)	(36.529)	29.443	(109.191)	25.000	15.207.197
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	12.131.865	3.643.844	15.443	(354.127)	(138.551)	(36.529)	29.443	(109.191)	25.000	15.207.197
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(47.251)	-	(47.251)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	3.897	4.647	-	-	-	-	8.544
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	3.897	4.647	-	-	-	-	8.544
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(109.191)	-	109.191	-	-
C) SALDO FINAL AL 30/06/2021	12.131.865	3.643.844	15.443	(350.230)	(133.904)	(145.720)	29.443	(47.251)	25.000	15.168.490

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

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 2021
(Expresado en euros)

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

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES		RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
					EN PATRIMONIO PROPIAS						
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(64.172)	-	(64.172)
Operaciones con socios o propietarios	3.985.710	2.789.997	-	(9.949)	57.048	-	-	-	(51.780)	-	6.771.026
Aumentos de capital	3.985.710	2.789.997	-	(13.210)	-	-	-	-	-	-	6.762.497
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(51.780)	-	(51.780)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	3.261	57.048	-	-	-	-	-	60.309
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	6.472	-	-	6.472	-	-	(12.944)	-	-
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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(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), actualmente denominado BME Growth, de la Bolsa de Madrid.

1.2 Actividad

La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- 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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46841963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valido.redesara.es/>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(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 BME Growth 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.

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(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 las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo 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 2021
(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 29 de septiembre de 2021. Dicho marco normativo es el siguiente:

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas desarrollando el Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como el resto de normativa contable aplicable.
- Ley 11/2009 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021 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 periodo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

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

La Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2021 aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020.

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

Tal y como se indica en la nota 7-d), los valoradores externos han incluido una incertidumbre de valoración material derivada de los potenciales efectos del Covid – 19 en la valoración de los activos. No obstante, considerando los análisis de sensibilidad indicados en dicha nota, los Administradores consideran mitigada la incertidumbre.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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

2.5 Comparación de la información

El balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, se presentan en sus modelos normalizados, no habiendo sido necesario modificar su estructura. No existen motivos que limiten o impidan la comparación de las cifras de los dos periodos mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del período anterior para facilitar la comparación con las cifras del período actual.

La mención "período actual" de esta memoria intermedia hace referencia al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 (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 2020 (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 2021 mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas de los 6 primeros meses del año 2020, por lo que ambos periodos son comparables. El balance intermedio del período actual recoge las partidas hasta el 30 de junio de 2021, mientras que las correspondientes al período anterior recogen las partidas hasta el 31 de diciembre de 2020, por lo que ambos periodos son comparables.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

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

2.9 Empresa en funcionamiento

La Sociedad 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.

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

2.10 Crisis sanitaria COVID-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las necesarias medidas adoptadas por el Gobierno encaminadas a su erradicación, en especial a partir de la declaración del estado de alarma que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en las cuentas anuales. No obstante, el valor de mercado de los activos propiedad de la Sociedad se han visto afectados como consecuencia de la previsión de alargamiento de periodos de comercialización, así como de obtención de permisos de la administración pública.

Revisión del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado. Dicho valor de mercado se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas periódicamente por un tercero independiente (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.), de forma que, al cierre de cada ejercicio, se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. En las últimas tasaciones realizadas, el tercero independiente ha incluido una incertidumbre de valoración material sobre las valoraciones derivada de los potenciales efectos del Covid – 19.

En la nota 7-d) se puede encontrar el análisis de sensibilidad de la valoración tanto en la Tasa de descuento como en el Precio de venta de los inmuebles.

Deudas con entidades de créditos y otros pasivos financieros

Las operaciones de financiación se describen en la nota 11.

Ingresos por arrendamiento

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa (excepto la bajada de valor de los activos), ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

2.11 Nota de Transición

Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 12 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

El contenido de este Real Decreto debe aplicarse en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021

Las principales modificaciones son las siguientes:

- a) Clasificación y valoración de instrumentos financieros.
- b) Presentación de ampliaciones de capital
- c) Contabilidad de cobertura: Tras efectuar un análisis, se concluye que esta modificación no tiene impacto en la Sociedad.
- d) Valoración de existencias: Tras efectuar un análisis, se concluye que esta modificación no tiene impacto en la Sociedad.
- e) Reconocimiento de ingresos ordinarios por entrega de bienes o prestación de servicios. Tras efectuar un análisis, se concluye que esta modificación no tiene impactos significativos en la Sociedad.

a) **Clasificación y valoración de instrumentos financieros**

En el marco conceptual del PGC se revisa la definición del valor razonable. La cual es como sigue: El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.

Desaparecen las 6 categorías de activos que existían anteriormente (Activos financieros mantenidos para negociar, Otros activos financieros a VR con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, Préstamos y partidas a cobrar, Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y Activos financieros disponibles para la venta) y se sustituyen por las siguientes:

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

- a.1) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- a.2) Activos financieros a coste amortizado
- a.3) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio
- a.4) Activos financieros a coste

Desaparecen las 3 categorías que existían anteriormente (Débitos y partidas a pagar, Pasivos financieros mantenidos para negociar y Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias) y se sustituyen por las siguientes:

- a.5) Pasivos financieros a coste amortizado
- a.6) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para mayor detalle de las nuevas categorías, se han actualizado las políticas contables correspondientes. La Sociedad ha optado por la reexpresión de dichas categorías, por lo que estas han sido modificadas para el cierre del 31.12.2020.

No ha habido impacto patrimonial por la valoración de los instrumentos financieros de la Sociedad.

b) Presentación de ampliaciones de Capital.

El capital, y en su caso la prima de emisión, podrán lucir en el patrimonio, siempre que su inscripción en el Registro Mercantil se haya producido antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales (si la formulación ha tenido lugar antes de que finalice el plazo previsto en la legislación mercantil).

Régimen transitorio y conciliación:

Debido a que el único impacto de las modificaciones del nuevo Real Decreto afecta a las categorías de los activos y pasivos financieros, la información comparativa se ha mostrado expresada de nuevo debido a que todos los criterios aprobados por este Real Decreto han podido ser aplicados sin en un sesgo retrospectivo, sin perjuicio de las excepciones de las disposiciones transitorias.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Version imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valido.redesara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

La conciliación realizada entre las diferentes categorías para los cierres 31 de diciembre de 2020 se presenta a continuación:

Concepto anterior	Concepto actual	31.12.2020
Instrumentos de patrimonio corrientes valorados a valor razonable	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	366.163
Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado	785
Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado	3.373.003
Pasivos financieros a largo plazo	Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado	3.602.691
Pasivos financieros a corto plazo	Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado	453.855

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

3.1 **Inmovilizado intangible**

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

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

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

3.2 **Inmovilizado material**

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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

Categoría de inmovilizado	Vida útil estimada (Años)
Construcciones	50
Instalaciones	10 - 25
Mobiliario	10

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengados antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias en explotación se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.), realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC). De forma que al cierre de cada periodo el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

La situación originada por el COVID-19 ha originado que en las tasaciones de los activos realizadas por el experto independiente se considere, aplicando las normas RICS VPS3 y VPGA 10, que existe incertidumbre de valoración material como consecuencia de poder atribuir menor peso a la evidencia previa del mercado con fines de comparación para informar plenamente de las opiniones de valor y encontrarse con un conjunto de circunstancias sin precedentes sobre las cuales basar un juicio. En consecuencia, advierten que dichas valoraciones deberían considerarse más cautelosamente, y bajo revisión periódica.

3.4 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo 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 periodo, se analiza el valor recuperable (el mayor entre el valor razonable menos costes de ventas y su valor en uso) de los bienes del inmovilizado intangible y del inmovilizado material y, eventualmente, se deteriora su precio de adquisición o coste de producción hasta su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se cargan a resultados del ejercicio. Ver más información con respecto a las inversiones inmobiliarias en la nota 3.3.

3.6 Permutas

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

3.7 Instrumentos financieros

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

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, según se definen en la norma 9ª de elaboración de las cuentas anuales;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valido.redesara.es>)

Firma válida.

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

3.7.1 Activos financieros

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

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

También se clasificará como un activo financiero, todo contrato que pueda ser o será, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- a) No sea un derivado y obligue o pueda obligar a recibir una cantidad variable de instrumentos de patrimonio propio.
- b) Si es un derivado con posición favorable para la empresa, puede ser o será liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la empresa; a estos efectos no se incluirán entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que sean, en si mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la empresa.

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

3.7.1.1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías indicadas anteriormente.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- a.1. Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

a.2. Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o

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

Para los instrumentos de patrimonio que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, una empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

3.7.1.2. Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

3.7.1.3. Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.7.2 Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

Así, sería consustancial con tal acuerdo un bono con una fecha de vencimiento determinada y por el que se cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, no cumplirían esta condición los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor; préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la empresa haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la empresa deberá considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la empresa de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. Una empresa podrá tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la empresa gestiona sus activos financieros.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

3.7.2.1. Valoración inicial

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

3.7.2.2. Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

3.7. 2.3. Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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 2021 y 2020 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 2021
(Expresada en euros)

Sin perjuicio de lo anterior, las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Adicionalmente, los pasivos financieros originados como consecuencia de transferencias de activos, en los que la empresa no haya cedido ni retenido sustancialmente sus riesgos y beneficios, se valorarán de manera consistente con el activo financiero cedido.

3.14.1 Pasivos financieros a coste amortizado

La empresa clasificará todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, o se trate de alguna de las excepciones previstas en esta norma.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.redcata.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

3.14.1.1. Valoración inicial

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

3.14.1.2. Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

3.15 Fianzas entregadas y recibidas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento, conforme a lo señalado en el apartado 2 de la norma sobre arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, o durante el periodo en el que se preste el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

3.16 Subvenciones recibidas

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

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

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

3.17 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(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. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

3.18 Gastos de personal

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

3.19 Provisiones y contingencias

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

3.20 Combinaciones de negocios

No aplicable a la Sociedad.

3.21 Negocios conjuntos

No aplicable a la Sociedad.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valido.redcara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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.

3.21.1 Valoración

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

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

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

3.23 Arrendamientos financieros y operativos

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

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

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valido.redsara.es>)

Firma válida.



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

3.24 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

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

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

Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

b) Transacciones y saldos

La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda extranjera significativas.

3.24 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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.redcara.ec>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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 afectaran al sector.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(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 2021 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 3,81 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.

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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

5.1 Movimientos del periodo

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2021 y del ejercicio 2020 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 2020	1.754	(642)	1.754	(642)	1.112
Adiciones / dotaciones	-	(579)	-	(579)	(579)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.754	(1.221)	1.754	(1.221)	533
Adiciones / dotaciones	-	(289)	-	(289)	(289)
Saldo a 30 de junio de 2021	1.754	(1.510)	1.754	(1.510)	244

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no ha habido cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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 2021
(Expresada en euros)

6.2 Correcciones valorativas por deterioro

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

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

Durante el ejercicio 2021 y 2010 no se han producido enajenaciones del inmovilizado material.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

7.1 Movimientos del periodo

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

30.06.2021				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
VALOR BRUTO				
Saldo inicial	5.695.078	7.431.021	2.545.128	15.671.227
Entradas	1.370.549	634.030	-	2.004.579
Traspasos y salidas	1.439.959	1.105.169	(2.545.128)	-
Saldo final	8.505.586	9.170.220	-	17.675.806
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(215.898)	-	(215.898)
Dotación del ejercicio	-	(85.305)	-	(85.305)
Saldo final	-	(301.203)	-	(301.203)
VALOR NETO INICIAL	5.695.078	7.215.123	2.545.128	15.455.329
VALOR NETO FINAL	8.505.586	8.869.017	-	17.374.603

31.12.2020				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso y anticipos	TOTAL
VALOR BRUTO				
Saldo inicial	3.212.884	5.463.475	1.723.959	10.400.318
Entradas	2.482.194	1.967.546	821.169	5.270.909
Saldo final	5.695.078	7.431.021	2.545.128	15.671.227
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(97.337)	-	(97.337)
Dotación del ejercicio	-	(118.561)	-	(118.561)
Saldo final	-	(215.898)	-	(215.898)
VALOR NETO INICIAL	3.212.884	5.366.138	1.723.959	10.302.981
VALOR NETO FINAL	5.695.078	7.215.123	2.545.128	15.455.329

Durante el periodo de 6 meses terminados el 30 de junio de 2021, la Compañía ha adquirido su primer inmueble en la ciudad de Málaga, en la Avenida de Fátima número 20. La adquisición de dicho inmueble se completó el 24 de junio de 2021 por un coste total de 2.004.579 euros, incluyendo costes activables. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se adquirieron los inmuebles descritos en la nota 13.5 de la memoria intermedia por coste total de 4.449.740 euros, incluyendo costes adicionales activables, que corresponden al inmueble "C/Teresa Maroto 15-19" y "C/ Puerto de Tarancón 39-43".

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

Con fecha 6 de enero de 2021, la Delegación competente del Ayuntamiento de Madrid emite acta de otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación una vez finalizó la fase de construcción y adecuación del inmueble situado en la C/ Plátano, nº9 (Madrid), adquirido el 27 de diciembre de 2019. El coste total del inmueble se ha reclasificado desde "Inversiones en curso y anticipos" a "Terrenos y Construcciones" y se ha comenzado a amortizar desde dicha fecha.

7.2 Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021	1 de enero de 2020 a 30 de junio de 2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 14)	370.273	286.935
Otros resultados (Nota 15)	9.462	2.404
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(281.312)	(179.783)

7.3 Otras informaciones

Servicios contratados

A 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene externalizada la gestión de las inversiones inmobiliarias en firmas externas.

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 2021 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 8.415.118 euros y el importe de la deuda al cierre de este periodo es de 3.737.835 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 2020 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 2021
(Expresada en euros)

Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "Pandemia Global" la aparición del coronavirus COVID-19. En este contexto, los valoradores externos de la Sociedad han realizado una valoración sujeta a una incertidumbre de valoración material de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. No obstante, la valoración de los activos recoge una estimación del potencial impacto que esta situación podría llegar a tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos de cada inversión inmobiliaria.

La Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de septiembre de 2020, excepto en el caso del edificio de Fátima realizada en Junio 2021. Por lo tanto, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a dicha fecha está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados a la Sociedad. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad asciende a 24.882.774 euros correspondientes a 9 inmuebles.

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración 3.3, se compara el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable.

Las valoraciones de estos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis de valor de mercado. Dicho valor de mercado es calculado en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente no vinculados a la Sociedad, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por el valorador independiente en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, el método de descuento de flujos de caja, además de comparable como método de contraste para la determinación del valor final.

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de flujo de caja (DFC) se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de re-alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento de descuento (TIR). Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificadora y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.redcara.ec>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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

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

Asumiendo constantes el resto de las variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 30.250.025 euros, lo que supondría un incremento de valor de 5.367.251 euros en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 3.710.470 euros. El efecto de la variación de +/- 50 puntos básicos en la tasa de descuento tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 2.010.242 euros y un incremento de 2.413.903 euros respectivamente.

El efecto de la variación de -1000 puntos básicos en las rentas anuales utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 22.470.897 euros, lo que supondría un decremento de valor de 2.411.877 euros en el valor de mercado del activo y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 2.411.877 euros. El efecto de la variación de +/- 500 puntos básicos en las rentas anuales tendría un impacto en el valor de la cartera de explotación de un decremento de 1.205.939 euros y un incremento de 1.205.939 euros respectivamente.

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

Hipótesis	Tasa de descuento			
	-1,00%	-0,50%	0,50%	1,00%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	5.367.251	2.413.903	(2.010.242)	(3.710.470)

Hipótesis	Rentas Anuales			
	-10%	-5%	5%	10%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(2.411.877)	(1.205.939)	1.205.939	2.411.877

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 2021 y 31 de diciembre de 2020, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
Versión imprimible con información de firma generada desde VALDe (<http://valde-redesra.es>)
Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

A cierre de 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento minimas no cancelables.

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1 Arrendamientos financieros

No aplicable a la Sociedad.

8.2 Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario

No aplicable a la Sociedad.

8.3 Arrendamientos operativos en calidad de arrendador

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

9.- ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Valor en libros de los activos financieros

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

(Euros)	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregables y pagos anticipados	785	785
	785	785
Activos financieros a corto plazo		
Instrumentos de patrimonio corrientes	401.859	366.163
Fianzas entregables y pagos anticipados	71.136	67.781
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.116.757	3.284.758
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	57.025	20.464
	1.634.113	3.739.166

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

(Euros)	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		
Merlin Properties Socimi, S.A.	401.859	366.163
	401.859	366.163

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valido-redsara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 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, las cuales ha valorado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Dichas acciones han sufrido, a 30 de junio de 2021, una revaloración en su valoración por importe de 35.696 euros (depreciación de valoración de 969 euros a 30 de junio de 2020) los cuales han sido registrados dentro del epígrafe de "Variación de valor razonable en instrumentos financieros". Para determinar dicha variación se ha utilizado el valor de cotización al cierre del 30 de junio de 2021.

Se entiende como valor razonable el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones. En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios.

La entidad deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables. De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración. La Sociedad ha utilizado dicha jerarquía para la determinación del valor razonable de las acciones de Merlin Properties Socimi, S.A.,
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, se han obtenido 13.800 euros en concepto de dividendos registrados dentro del epígrafe de "Ingresos financieros" (90 euros en el ejercicio 2020).

No se han producido traspasos entre categorías en el periodo de 6 meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.rodsara.es>)
Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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 2021				
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos financieros a coste amortizado		-	-	785
TOTAL		-	-	785

31 de diciembre de 2020				
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos financieros a coste amortizado		-	-	785
TOTAL		-	-	785

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Fianzas depositadas por suministros	785	785
TOTAL	785	785

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.	-	735	50	-	-	-	785

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.	-	735	50	-	-	-	785

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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 2021				
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos financieros a coste amortizado		-	-	1.232.254
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		401.859		
TOTAL		401.859	-	1.232.254

31 de diciembre de 2020				
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros
Activos financieros a coste amortizado		-	-	3.373.003
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		366.163	-	-
TOTAL		366.163	-	3.373.003

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

Concepto	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Cientes ventas y prestación de servicios	11.120	4.349
Deudores	626	13.695
Anticipo a acreedores	45.279	2.420
TOTAL	57.025	20.464

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 2021	31 de diciembre de 2020
Tesorería	1.116.757	3.284.758

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el periodo y ejercicio un tipo de interés de mercado. Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene restricciones sobre el efectivo que posee.

9.3 Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

La Sociedad mantiene dentro del epígrafe de "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias" una inversión sobre la sociedad Merlin Properties Socimi, S.A., la cual se encuentra valorada a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias a fecha de cierre. Ver nota 9.1 de la memoria intermedia.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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.

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 de 2020 (último mes antes de la declaración del estado de alarma) ascendieron a 48.160 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. Las rentas ingresadas por la Sociedad en el mes de diciembre de 2020 ascendieron a 50.717 euros correspondientes a los activos sitios en Cataluña, un 5,30% superior a las rentas de febrero de 2020. En el mes de junio de 2021 la Sociedad ha ingresado 45.781 euros correspondientes a los activos sitios en Cataluña. La disminución entre diciembre y enero viene motivada por un total de 5 apartamentos vacíos que ya han sido alquilados durante los meses de julio y agosto.

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 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021 se han producido 20 bajas de contratos de alquiler (24 bajas durante el ejercicio 2020), 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 9.339 euros, y han sido alquilados por 9.598 euros, lo que supone un incremento de +2,77%.

Entre los meses de enero a junio del año 2021, 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 2 arrendatarios de un total de 129, por un importe total aplazado de 1.950 euros entre los meses enero y junio de 2021. Tomando las rentas del mes de junio de 2021 normalizadas para los meses de enero a junio de 2021, estos aplazamientos representaban el 0,3% de las rentas esperadas en estos seis 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. 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 febrero y octubre de 2021. A fecha de la formulación de las presentes cuentas intermedias, la Sociedad ha recuperado el 70% de dichos pagos aplazados, y tiene plena confianza en recuperar la totalidad de las rentas aplazadas en los plazos acordados con los arrendatarios.

Durante el estado de alarma, en junio de 2020, como se indica en la Nota 10.1, 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.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

10- **FONDOS PROPIOS**

10.1 **Capital social**

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2021 no se ha producido ninguna ampliación de capital social de la Sociedad.

Durante el 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 2021 el capital social es de 12.131.865 euros (12.131.865 euros a 31 de diciembre de 2021) y está representado por 2.426.373 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, a 30 de junio de 2021 y a 31 diciembre de 2020, eran las siguientes:

	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Jorge Vera Suñe	342.559	14,1%	342.559	14,1%
Parwing, S.L.	228.858	9,4%	228.858	9,4%
Rimevi, S.L.	212.915	8,8%	212.915	8,8%
Reig Jofre Investments, S.L.	146.512	6,0%	146.512	6,0%
Ciganga, S.L.	146.167	6,0%	146.167	6,0%
Riuaran, S.L.	140.920	5,8%	140.920	5,8%
Grau, S.A.	140.285	5,8%	140.285	5,8%
Oleg Soloshchanskiy	140.285	5,8%	140.285	5,8%
Adequita Capital Ltd (*)	12.000	0,5%	12.000	0,5%

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

Al cierre del 30 de junio de 2021, la Sociedad cuenta con una autocartera compuesta por 16.437 acciones propias a 8,15 euros la acción, por importe total de 133.904 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 3.897 euros, imputado a "Otras reservas". Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad contaba con una autocartera compuesta por 17.362 acciones propias a 7,98 euros la acción, por importe total de 138.551 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 3.391 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*.

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 dejó de estar vigente en el momento que la Sociedad acordó la admisión a cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha registrado Otras Aportaciones de Socios.

10.6.4 Distribución de dividendos

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

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

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.rodeara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(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 2020

Con fecha 30 de junio de 2021, y previo a la última ampliación de capital, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución del resultado del ejercicio 2020:

	Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	(109.191)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(109.191)
Total distribuido	(109.191)

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide-cedears.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(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 2021	31 de diciembre de 2020
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	3.491.690	3.602.691
	3.491.690	3.602.691
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	246.145	258.321
Otras deudas	101.280	108.223
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	146.631	87.311
	494.056	453.855

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 2021	31 de diciembre de 2020
Vencimientos en 12 meses	246.145	258.321
Vencimientos en 24 meses	252.825	263.558
Vencimientos en 36 meses	258.900	268.901
Vencimientos en 48 meses	265.122	274.354
Vencimientos en 60 meses	271.494	281.946
Vencimientos en 72 meses y siguientes	2.443.349	2.513.932
Total deuda	3.737.835	3.861.012

A 30 de junio de 2021 el nominal de los préstamos hipotecarios en conjunto es de 3.818.299 euros (3.946.812 euros en 2020), 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 3.737.835 euros (3.861.012 euros en 2020), la diferencia entre ambas cifras es de 80.464 euros (85.800 euros en 2020) que corresponden a los costes asociados a la obtención de dicho préstamo, los cuales serán periodificados como mayor carga financiera durante la vida del préstamo mediante el coste amortizado.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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

(Euros)	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros acreedores	137.862	75.839
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.769	11.472
	146.631	87.311

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.	246.145	252.825	258.900	265.122	271.494	2.443.349	3.737.835
Otras deudas financieras	101.280	-	-	-	-	-	101.280
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	146.631	-	-	-	-	-	146.631

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.	258.321	263.558	268.901	274.354	281.846	2.514.032	3.861.012
Otras deudas financieras	108.223	-	-	-	-	-	108.223
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	87.311	-	-	-	-	-	87.311

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2021 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. 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 2021 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.085.144 euros, de los cuales, un importe de 1.968.773 euros tiene vencimiento a largo plazo y 116.371 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2021 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2020).

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,90%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 se han devengado intereses por importe de 22.859 euros (23.342 euros a 30 de junio de 2020).

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. 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 2021 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.652.691 euros, de los cuales, un importe de 1.522.917 euros tiene vencimiento a largo plazo y 129.774 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 30 de junio de 2021 ascienden a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2020).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2,10%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 se han devengado intereses por importe de 21.660 euros (25.027 euros a 30 de junio de 2020).

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 asciende a 30 de junio de 2021 a 101.280 euros (108.223 euros a 31 de diciembre de 2020), 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 liquidan mensualmente. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 se han devengado y pagado intereses por importe de 44.519 euros (48.369 euros en los seis primeros meses de 2020).

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 3.737.835 euros valorados a coste amortizado (a 31 de diciembre de 2020, el importe era de 3.861.012 euros).

A 30 de junio de 2021 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 8.415.118 euros. (8.469.753 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

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

La Sociedad entra a formar parte del régimen fiscal especial SOCIMI, el 1 de febrero de 2018 con efecto retroactivo 1 de enero de 2018 de acuerdo con la Ley 11/2009 tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia y a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, las cuales tributarán al tipo de gravamen general. Adicionalmente, a partir del 1 de enero de 2021, Advero tributará el 15% de los beneficios no distribuidos en forma de dividendos.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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

12.2 Otras informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

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

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

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

Concepto	Importe acumulado a 30/06/2021	Importe acumulado a 31/12/2020
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 30/06/2021	Importe acumulado a 31/12/2020
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(373.990)	(439.827)
Reservas procedentes de rentas sujetas al 15%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	-	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	-	-

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(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 15%	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	-
Total dividendos distribuidos con cargo a reservas		-

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

Fecha de adquisición del inmueble	Dirección del inmueble arrendado	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)	1.032.303	1.038.354
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_ 08191 Rubí (Barcelona)	2.165.574	2.178.262
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	1.100.300	1.108.583
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	1.903.728	1.916.175
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, 1 bis, 08221 Terrassa (Barcelona)	2.213.213	2.228.379
27/12/2019	C/ Plátano, nº9 (en construcción), 28029 Madrid (Madrid)	2.534.077	2.545.128
29/06/2020	C/ Teresa Maroto, 15 -19, 28053 Madrid (Madrid)	1.861.739	1.869.728
08/10/2020	C/ Puerto de Tarancón, 39-43, 28038 Madrid (Madrid)	2.559.090	2.570.720
26/06/2021	Av. Fátima, 20, 29009 Málaga (Málaga)	2.004.579	-
Total inmuebles computables		17.374.603	15.455.329

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	-
Rentas procedentes de rentas sujetas al 15%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 19%	N/A	N/A	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al 25%	N/A	N/A	-
Total reservas dispuestas			-

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

14.2 Gastos de Personal

Durante el periodo de 6 meses ha incurrido en un total de 6.154 euros (0 euros en el mismo periodo de 2020) en concepto de gastos de personal, de los cuales 1.476 euros corresponden a Cargas Sociales satisfechas a la Seguridad Social.

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

	30/06/2021	30/06/2020
Reparaciones y conservación	75.066	26.254
Servicios profesionales independientes	163.828	167.165
Primas de seguros	5.597	4.075
Publicidad, propaganda y RRPP	4.924	3.604
Suministros	18.962	12.328
Tributos	24.760	14.985
Otros servicios	44.015	19.027
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	-	5
Total	337.152	247.443

La Sociedad procede a subcontratar a terceros, los servicios profesionales necesarios para la gestión de la compañía. Dicha tipología de gastos se incluyen en "Servicios profesionales independientes". Asimismo, desde marzo, la Sociedad ha procedido a contratar personal propio, lo que debería de disminuir el gasto en esta partida en el corto plazo.

15.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2021, la Sociedad ha contabilizado 9.462 euros (2.404 euros a 30 de junio de 2020) como "Otros Resultados", principalmente, indemnizaciones de la compañía de seguros de los inmuebles por daños acontecidos en estos.

16.- RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

	30/06/2021	30/06/2020
Ingresos financieros	13.948	90
Gastos financieros	(44.519)	(48.369)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias)	35.696	(969)
Resultado financiero	5.125	(49.248)

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 2021
(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	72.000	De mercado	24.000
(a) Adequita Capital Ltd	Anterior	Valoración servicios de gestión	72.000	De mercado	12.000

(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.

A 30 de junio de 2021, Adequita Capital Ltd poseía un 0.49% del total de acciones de la Sociedad, correspondientes a 12.000 acciones a un valor nominal de 5 euros.

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 2021 ni del 2020 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones.

Durante los seis primeros meses del año 2021 ni del 2020 no existen créditos concedidos al personal de alta dirección ni a los miembros del órgano de administración.

Durante los seis primeros meses del año 2021 ni del 2020 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 2021
(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 2021 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 2021 y 2020, 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

El número medio de personas empleadas durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 ha sido de 0,58, siendo el número de trabajadores empleados al término del periodo de 1. Dicha empleada es una mujer con categoría administrativa. Durante el mismo periodo del ejercicio 2020 la Sociedad no contaba con empleados. Asimismo, la entidad no dispone de personal con discapacidad superior o igual al 33 por ciento.

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 2021, 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 2020 era del 100%).

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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

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

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46841963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)

Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valide.redesara.es>)

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)

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.

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

Con fecha 6 de julio de 2021 se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria sobre el Inmueble sito en Puerto de Tarancón por un importe de 1.500.000 euros con la entidad financiera Bankinter S.A. Dicho préstamo tiene una duración de 18 años y devenga un tipo de interés fijo anual nominal del 1.60%.

Con fecha 8 de julio de 2021 se completó la adquisición de un edificio en Málaga, en la calle Sevilla 26, compuesto por 12 viviendas, 8 plazas de aparcamiento y un local comercial por un importe total de 1.381.050 euros, sin considerar costes de adquisición. Dicho edificio se encuentra alquilado en su totalidad al momento de formalizar la compra.

Con fecha 13 de septiembre de 2021, se formalizó la adquisición de un edificio residencial ubicado en Martorell que consta de 16 viviendas y cuya fecha de construcción data de 2009. Dicho edificio se encuentra arrendado en su totalidad en el momento de formalizar la compra.

Adicionalmente, a fecha de formulación, la entidad se encuentra en fase de negociaciones para obtener un préstamo hipotecario con el Banco Santander.

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.

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
Versión imprimible con información de firma generada desde VALIDE (<http://valido.redesara.es>)
Firma válida.

Memoria intermedia correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)



ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A67077628

Formulación de los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021

Estados financieros intermedios que formula el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 29 de septiembre de 2021.

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

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

VERA SUÑE, 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.

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

FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: CARLOS CORBERA ELIZALDE (NIF: 46641963X)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
Version imprimible con información de firma generado desde VALDe (<http://valde.redsara.es>)
Firma válida.

INFORME SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIO 2021

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth, ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("ADVERO" o "la Sociedad") adjunta a la información financiera semestral el presente informe relativo al grado de cumplimiento del plan de negocio 2021.

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO en BME MFT Equity (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 2021 junto con el grado de cumplimiento de la información financiera de la Sociedad a 30 de junio de 2021 y 30 de septiembre de 2021.

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

Dichas proyecciones a tres años estimaban la incorporación de tres activos en explotación tras la incorporación a negociación de las acciones de ADVERO a BME MFT Equity: 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 (c/ Plátano, en Madrid). Sin embargo, se trataba de un activo con importantes necesidades de rehabilitación, cuyo proyecto ha finalizado a finales del primer trimestre de 2021. 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 (c/ Teresa Maroto, en Madrid) y la tercera en el mes de octubre de 2020 (c/ Puerto de Tarancón, en Madrid). Ambos inmuebles eran obras de reciente finalización, no comercializadas en régimen de alquiler hasta la fecha.

Adicionalmente, la Compañía ha adquirido a lo largo de 2021 y hasta la fecha de este escrito 3 nuevos activos, dos de ellos en Málaga (Av. Fátima y c/ Ventura Rodríguez) y el último en el municipio barcelonés de Martorell (Ctra. Piera). Todos ellos eran activos ya en explotación en el momento de su adquisición, no contemplados inicialmente en el plan de negocios publicado en el DIIM.

La diferente evolución de las incorporaciones de nuevos activos respecto a lo previsto en el momento de la admisión a negociación en BME Growth, no solo en lo relativo al calendario de incorporaciones, sino también en cuanto al número de activos finalmente adquiridos, hace difícil la comparativa entre el plan de negocio publicado en noviembre de 2019 y los resultados obtenidos hasta la fecha.

Dicho esto, el plan de negocio 2019-2021 incluido en la DIIM estimaba para el cierre del ejercicio 2021 unos ingresos de 975.852 euros y un beneficio neto de 140.408 euros, mientras que los activos actualmente en cartera en plena explotación a año completo arrojarían una cifra de negocios ya superior a la prevista en el DIIM, de en torno a 1,3 millones de euros, y un resultado neto de 340.000 euros.

Tabla 1. Cuenta de explotación 2021 Real – 2021 DIIM

(en euros)	2021 DIIM	1S 2021	9M 2021	Cumpl*
Importe neto de la cifra de negocios	975.852	370.322	610.885	63%
Gastos operativos	-505.803	-343.295	-526.199	
Otros resultados	0	9.459	10.670	
EBITDA	470.049	36.487	95.356	20%
Amortización del inmovilizado	-192.141	-88.805	-139.692	
EBIT	277.908	-52.318	-44.336	-16%
Resultado financiero	-137.500	5.068	-2.928	2%
Resultado neto	140.408	-47.251	-47.265	-34%

* Grado de cumplimiento a cierre de septiembre de 2021

Barcelona, 30 de octubre de 2021