

Barcelona, 29 de abril de 2022

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 227 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 la siguiente documentación, la cual ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- Nota informativa sobre los resultados del ejercicio 2021
- Informe de auditoría y Memoria e Informe de Gestión del ejercicio 2021
- Informe del grado de cumplimiento del plan de negocio 2021
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno

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 de 2021

ADVERO PROPERTIES SOCIMI CONSOLIDÓ EN 2021 SU MODELO DE NEGOCIO DE ALQUILER DE RENTA MEDIA Y AFRONTA 2022 CON EL OBJETIVO DE DUPLICAR SU TAMAÑO.

- ADVERO cerró el ejercicio 2021 con:
 - Beneficio neto de 2,8 M€ frente a 1,1, M€ en 2020 según normativa contable internacional por el crecimiento y revalorización de su cartera inmobiliaria (resultado neto de -0,05 M€ según Plan General Contable español, por el efecto de las amortizaciones).
 - Inversión acumulada de 20,6 M€ en una cartera valorada en 30,6 M € (+48% de revalorización).
 - Crecimiento del 48% en la cifra de negocios (0,90 M€ en 2021 frente a 0,61 M€ en 2020), por la adquisición de nuevos activos (+35%) y la optimización de los ingresos en los activos en cartera (+13%).
 - Posición de tesorería neta positiva en 4,7 M€ (caja menos deuda financiera).
 - Revalorización de las acciones de la compañía del 8,6% y del 46% desde la salida a bolsa en noviembre de 2019.
 - Ampliación de capital de 10 M€ completada el 30 de diciembre de 2021, con la que HNA (Mutualidad de los Arquitectos) se convirtió en el primer accionista de la compañía, con una participación del 18,9%.
- La Junta de Accionistas autorizó en diciembre de 2021 una segunda emisión de 579.576 nuevas acciones (aprox. 6,5 M€), para seguir impulsando la estrategia de crecimiento. Dichas ampliaciones de capital, unidas a la posibilidad de endeudamiento adicional, otorgarían a la compañía una capacidad de inversión para 2022 en torno a 25 M€.
- En el primer trimestre de 2022, ADVERO ha adquirido 4 nuevos inmuebles en sus tres mercados, por un importe total de 7,6 M€, alcanzando su cartera un total de 242 viviendas en 15 edificios.

Barcelona, 29 de abril de 2022. - ADVERO Properties SOCIMI, S.A., sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en BME Growth, especializada en vivienda de alquiler de renta media, cerró 2021 con la consecución de relevantes hitos, que le permitieron consolidar su modelo de negocio y seguir ejecutando su plan de crecimiento, a pesar de los desafíos por la pandemia de Covid- 19.

Tras las adquisiciones realizadas en los ejercicios anteriores en el área metropolitana de Barcelona y barrios de renta media de Madrid, la compañía siguió consolidando su diversificación geográfica en 2021 con la entrada en Málaga, a través de la adquisición de dos activos en la ciudad.

ADVERO cerró el ejercicio con once inmuebles en cartera y un total de 173 viviendas (126 a cierre de 2020), situándose seis de ellos en el cinturón de Barcelona (Rubí, Sabadell, Terrassa y Martorell), tres en Madrid (barrios de Tetuán y Vallecas) y dos en Málaga (barrio de Trinidad).

Evolución financiera

En el segundo año de la pandemia de Covid-19, el enfoque estratégico de ADVERO en alquiler de renta media otorgó a la compañía una posición sólida para enfrentar esta crisis, lo que resultó en un impacto limitado en sus activos en explotación, y un año de logros notables para su cartera y accionistas.

La compañía siguió manteniendo tasas de ocupación del 98% en sus activos en plena explotación y, si bien hubo cierto incremento de la rotación, resultado de las limitaciones de movilidad en el año anterior, la presión sobre la demanda absorbió esta circunstancia extraordinaria.

ADVERO no cuenta con ningún caso de ocupaciones ilegales en sus activos y los retrasos en el pago de la renta afectaban únicamente a dos contratos del total de 173 en cartera a cierre del ejercicio.

La compañía cerró 2021 con una cifra de negocios de 0,90 millones de euros, frente a 0,61 millones de euros en 2020, un incremento del 48% resultado de la adquisición de nuevos activos (+35%) y la optimización de los ingresos en los activos en cartera (+13%).

Considerando un año completo de explotación de los activos en cartera a cierre del ejercicio, la cifra de negocios se situaría en 1,3 millones de euros.

El incremento del volumen de negocio por la adquisición de nuevos activos, unido a la mejora de la gestión operativa de los activos ya existentes y el componente fijo de parte de los costes operativos, permitió a ADVERO mejorar su rentabilidad en un 113%, situando su EBITDA en 0,16 millones de euros en 2021, frente a 0,08 millones de euros en 2020, lo que representó un incremento del margen EBITDA del 13% al 18%.

Como sociedad individual, ADVERO elabora sus estados financieros según normativa del Plan General de Contabilidad español (PGC), cuya diferencia más significativa con la normativa internacional (IFRS) radica en la contabilización de las amortizaciones de la cartera inmobiliaria en PGC frente a la contabilización de la variación del valor de dicha cartera en IFRS.

Al final de esta nota de resultados se presenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de la compañía según ambas normativas contables. A título informativo, al no disponer ADVERO de estados financieros auditados bajo IFRS, la firma de servicios profesionales Ernst & Young, S.L. ha realizado un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros de propósito especial preparados bajo normativa internacional.

ADVERO cerró 2021 con un resultado neto negativo en PGC de 0,05 millones de euros, frente a un resultado negativo de 0,11 millones de euros en 2020, principalmente por el efecto negativo de las amortizaciones por importe de 0,2 millones de euros sobre el resultado de explotación. A pesar de dicho resultado contable, la compañía cerró 2021 con una generación de caja de 0,15 millones de euros en 2021, frente a 0,015 millones de euros en 2020 (+914%).

En IFRS, la sociedad concluyó el ejercicio con un beneficio neto de 2,8 millones de euros, frente a un beneficio de 1,1 millones de euros en 2020 (+154%), fruto principalmente del crecimiento y revalorización de la cartera inmobiliaria.

Rentabilidad para el accionista y cobertura frente a la inflación

Desde el inicio de su actividad en febrero de 2018, ADVERO ha consolidado un modelo de negocio generador de valor para sus accionistas, que en 2020 y 2021 demostró una gran resiliencia frente a la crisis por Covid-19.

A cierre de 2021, ADVERO acumulaba una inversión conjunta de 20,1 millones de euros para una cartera valorada en total explotación en régimen de alquiler en 30,6 millones de euros, lo que resulta en una generación de valor para el accionista del 48%.

Dicha generación de valor se ha ido trasladando paulatinamente al valor de las acciones de la compañía en bolsa.

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 cierre de 2021, las acciones de la compañía cotizaban a 9,5 euros, habiendo logrado una revalorización del 46% desde la salida a bolsa y un 8,6% durante el año 2021.

El actual precio por acción de 9,65 euros sitúa la capitalización bursátil de ADVERO en 34,12 millones de euros a la fecha de esta nota de resultados.

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.

Financiación del crecimiento

ADVERO financia su crecimiento mediante la combinación de ampliaciones de capital y deuda bancaria, ésta última con un objetivo límite del 30% sobre el valor de la cartera. Durante los dos últimos años de pandemia, ADVERO ha atraído recursos financieros de ambas fuentes por importe total de 20,5 millones de euros.

La compañía ejecutó el 30 de diciembre de 2021 un aumento de capital social de 10 millones de euros, que marcó un punto de inflexión importante, por la entrada de HNA¹ como primer accionista de la compañía, con una participación del 18,9%.

Resultado de dicha ampliación de capital y de los recursos financieros disponibles en la compañía, la posición de tesorería neta a cierre del ejercicio se situó en +4,7 M€ (caja menos deuda).

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de 20 de diciembre de 2021 delegó en el Consejo de Administración la ejecución en 2022 de una nueva ampliación de capital de 679.576 nuevas acciones (aprox. 6,5 millones de euros), para seguir impulsando la estrategia de crecimiento. La ampliación de capital de diciembre de 2021, unida a esta nueva emisión y a la posibilidad de endeudamiento adicional, otorgarían a la compañía una capacidad de inversión para 2022 de en torno a 25 millones de euros.

Información relevante tras el cierre de 2021

Tras formalizar la ampliación de capital por importe de 10 millones de euros el 30 de diciembre de 2021, en el primer trimestre de 2022 ADVERO ha adquirido 4 nuevos inmuebles en sus tres mercados, por un importe total de 7,6 M€, alcanzando su cartera un total de 242 viviendas en 15 edificios.

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 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: 3.537.485 acciones
Warrants ejercibles: 707.497 warrants
Capitalización bursátil a 29/4/2022: 34,12 M€
Mercado de cotización: BME MTF Equity (España)
Identificador del valor: YADV
ISIN: ESo105448007

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

Contacto

invesor.relations@adveroproperties.com

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

¹ *Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos, Mutualidad de Previsión Social*

Apéndice 1: Estados financieros
Balance de Situación a 31 de diciembre de 2020 y 2021 auditado - PGC

Activo (PGC)	31/12/2021	31/12/2020
Activo no corriente	20,245,290	15,515,976
Inmovilizado Intangible	0	533
Inmovilizado Material	114,432	59,329
Inversiones Inmobiliarias	20,124,411	15,455,329
Inversiones empresas grupo y asoc	5,662	0
Inversiones financieras a largo plazo	785	785
Activo corriente	13,691,483	3,747,767
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	106,488	21,752
Inversiones financieras a corto plazo	220,147	433,944
Periodificaciones a corto plazo	5,240	7,313
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13,359,608	3,284,758
TOTAL ACTIVO	33,936,773	19,263,743

Patrimonio Neto y Pasivo (PGC)	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio neto	24,933,495	15,207,197
Capital Social	17,687,425	12,131,865
Prima de Emisión	8,088,297	3,643,844
Ganancias Acumuladas	-588,289	-375,213
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-114,978	-138,550
Otros instrumentos de Patrimonio Neto	-91,278	54,443
Resultado del Ejercicio	-47,682	-109,191
Pasivo no corriente	8,026,635	3,602,691
Deudas a largo plazo	8,026,635	3,602,691
Pasivo corriente	976,644	453,855
Deudas a corto plazo	598,823	366,545
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	377,821	87,311
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	33,936,773	19,263,743

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 2020 y 2021 auditada - PGC.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS (PGC)	2021	2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	901,971	609,504
a) Prestaciones de servicios	901,971	609,504
2. Otros ingresos de explotación	138	1,047
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	138	1,047
3. Otros gastos de personal	-16,911	0
a) Sueldos, salarios y asimilados	-12,854	0
b) Cargas Sociales	-4,056	0
3. Otros gastos de explotación	-735,129	-547,461
a) Servicios exteriores	-685,539	-509,297
b) Tributos	-48,990	-38,104
c) Otros gastos de gestión corriente	-600	-60
5. Amortización del Inmovilizado Material	-197,997	-124,011
6. Otros resultados	13,824	14,036
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-34,103	-46,885
6. Ingresos financieros	16,805	7,045
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	16,560	6,781
a1) De terceros	16,560	6,781
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	245	264
b1) De terceros	245	264
7. Gastos financieros	-119,721	-95,065
a) Por deudas con terceros	-119,721	-95,065
8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	89,337	25,714
b) Cartera de negociación y otros	89,337	25,714
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-13,579	-62,306
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-47,682	-109,191
10. Impuestos sobre beneficios	0	0
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	-47,682	-109,191

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2020 y 2021 no auditado - IFRS.

Elaboración interna según Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) a efectos meramente comparativos. Al no disponer ADVERO de estados financieros auditados bajo IFRS, la firma de servicios profesionales Ernst & Young, S.L. ha realizado un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros de propósito especial preparados bajo normativa internacional.

Activo (IFRS)	31/12/2021	31/12/2020
Activo no corriente	30,723,879	23,089,244
Inmovilizado Intangible	0	533
Inmovilizado Material	114,432	59,329
Inversiones Inmobiliarias	30,603,000	23,028,597
Inversiones empresas grupo y asoc	5,662	0
Inversiones financieras a largo plazo	785	785
Activo corriente	13,691,483	3,747,767
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	106,487	21,752
Inversiones financieras a corto plazo	220,147	433,944
Periodificaciones a corto plazo	5,240	7,313
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13,359,608	3,284,758
TOTAL ACTIVO	44,415,362	26,837,011
Patrimonio Neto y Pasivo (IFRS)	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio neto	35,280,605	22,694,665
Capital Social	17,687,425	12,131,865
Prima de Emisión	8,088,297	3,643,844
Ganancias Acumuladas	6,802,824	5,956,686
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-114,978	-138,550
Otros instrumentos de Patrimonio Neto	25,000	25,000
Resultado del Ejercicio	2,792,037	1,075,821
Pasivo no corriente	8,158,114	3,688,491
Deudas a largo plazo	8,158,114	3,688,491
Pasivo corriente	976,643	453,855
Deudas a corto plazo	598,823	366,545
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	377,820	87,311
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	44,415,362	26,837,011

Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2020 y 2021 no auditado - IFRS.

Elaboración interna según Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) a efectos meramente comparativos. Al no disponer ADVERO de estados financieros auditados bajo IFRS, la firma de servicios profesionales Ernst & Young, S.L. ha realizado un informe de procedimientos acordados en relación con los estados financieros de propósito especial preparados bajo normativa internacional.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS (IFRS)	2021	2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	901,971	609,504
a) Prestaciones de servicios	901,971	609,504
2. Otros ingresos de explotación	138	1,047
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	138	1,047
3. Otros gastos de personal	-16,911	0
a) Sueldos, salarios y asimilados	-12,854	0
b) Cargas Sociales	-4,056	0
3. Otros gastos de explotación	-735,129	-547,461
a) Servicios exteriores	-685,539	-509,297
b) Tributos	-48,990	-38,104
c) Otros gastos de gestión corriente	-600	-60
4. Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2,719,190	1,054,364
5. Amortización del Inmovilizado Material	-11,865	-5,449
6. Otros resultados	13,824	14,036
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION	2,871,218	1,126,041
6. Ingresos financieros	16,805	7,044
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	16,560	6,781
a1) De terceros	16,560	6,781
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	245	263
b1) De terceros	245	263
7. Gastos financieros	-105,503	-82,978
a) Por deudas con terceros	-105,503	-82,978
8. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9,516	25,714
a) Por deudas con terceros	-79,820	0
b) Cartera de negociación y otros	89,337	25,714
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-79,181	-50,220
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2,792,037	1,075,821
10. Impuestos sobre beneficios	0	0
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	2,792,037	1,075,821

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

El valor neto contable del epígrafe de inversiones inmobiliarias que se detalla en la nota 7 de la memoria adjunta asciende a 20.124.411 euros a 31 de diciembre de 2021, representando aproximadamente un 59% del total activo.

Tal como se indica en las notas 3.2 y 3.3 de la memoria adjunta, los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado en su caso. Adicionalmente, tal y como se describe en las notas 2.4, 3.3 y 3.5 de la memoria adjunta, las inversiones inmobiliarias se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

A este fin, la Sociedad compara al final del ejercicio, el valor neto contable de las distintas inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de expertos independientes.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto.

Nuestros principales procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- A efectos de analizar su importe en libros antes de considerar cualquier pérdida por deterioro, hemos comprobado las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias, observando si las mismas se calculan de acuerdo con el método lineal a lo largo de su vida útil.
- Hemos solicitado y analizado los contratos de compra venta de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021, para evaluar su adecuada contabilización.
- Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el valorador externo y evaluado si existen indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021.
- Hemos comprobado la competencia, capacidad e independencia del valorador externo.
- Hemos realizado pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador.
- Por último, hemos comprobado los desgloses correspondientes en las notas de las cuentas anuales adjuntas.

Como resultado de nuestras pruebas no se han puesto de manifiesto observaciones significativas que reseñar.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 31 de diciembre de 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 31 de diciembre de 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Alfredo Aguilera Sanz (22290)

22 de abril de 2022

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2022 Núm. 20/22/02306

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43498817E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		20.245.290	15.515.976
I. Inmovilizado intangible	5	-	533
II. Inmovilizado material	6	114.432	59.329
III. Inversiones inmobiliarias	7	20.124.411	15.455.329
1. Terrenos		10.453.928	5.695.078
2. Construcciones		9.670.483	7.215.123
3. Inversiones inmobiliarias en curso		-	2.545.128
IV. Inversiones empresas grupo y asoci.	9	5.662	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	785	785
B) ACTIVO CORRIENTE		13.691.483	3.747.767
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	106.488	21.752
1. Clientes ventas y prestación de servicios		23.069	4.349
2. Deudores varios		44.084	13.695
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.288	1.288
4. Anticipo a acreedores		38.047	2.420
II. Inversiones financieras a corto plazo	9	220.147	433.944
III. Periodificaciones a corto plazo		5.240	7.313
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	13.359.608	3.284.758
TOTAL ACTIVO (A+B)		33.936.773	19.263.743

Las notas 1 a 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO		24.933.495	15.207.197
A-1) Fondos propios		24.933.495	15.207.197
I. Capital social	10.1	17.687.425	12.131.865
II. Prima de emisión	10.2	8.088.292	3.643.844
III. Reservas		(588.285)	(338.684)
1. Reserva legal	10.3	15.443	15.443
2. Otras reservas	10.6	(603.728)	(354.127)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.5	(114.978)	(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 periodo	10.6.5	(47.682)	(109.191)
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	10.6.2	25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE		8.026.635	3.602.691
I. Deudas a largo plazo	11	8.026.635	3.602.691
1. Deudas con entidades de crédito		8.026.635	3.602.691
C) PASIVO CORRIENTE		976.643	453.855
I. Deudas a corto plazo		598.823	366.544
1. Deudas con entidades de crédito	11	444.609	258.321
2. Otras deudas a corto plazo	11	154.214	108.223
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		377.820	87.311
1. Otros acreedores	11	368.690	75.839
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas		9.130	11.472
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		33.936.773	19.263.743

Las notas 1 a 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	Ejercicio2021	Ejercicio20210
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14.1	901.971	609.504
a) Prestaciones de servicios		901.971	609.504
2. Otros ingresos de explotación	14.1	138	1.047
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		138	1.047
3. Gastos de personal	14.2	(16.910)	-
a) Sueldos, salarios y asimilados		(12.854)	-
b) Cargas sociales		(4.056)	-
4. Otros gastos de explotación	14.3	(735.129)	(547.461)
a) Servicios exteriores		(685.539)	(509.297)
b) Tributos		(48.990)	(38.104)
b) Otros gastos de gestión corriente		(600)	(60)
5. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(197.997)	(124.011)
6. Otros resultados	17	13.824	14.036
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(34.103)	(46.885)
7. Ingresos financieros	16	16.805	7.045
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	9	16.560	6.781
A1) De terceros		16.560	6.781
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		245	264
b2) De terceros		245	264
8. Gastos financieros	16	(119.721)	(95.065)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.859)	-
b) Por deudas con terceros		(117.862)	(95.065)
9. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16	89.337	25.714
a) Cartera de negociación y otros		89.337	25.714
10. Diferencias de cambio		-	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(13.579)	(62.306)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(47.682)	(109.191)
11. Impuestos sobre beneficios	12	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO		(47.682)	(109.191)

Las notas 1 a la 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

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

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 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

A) ESTADO NORMAL DE INGRESOS Y GASTOS

CONCEPTO	Nota	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
A) Resultado del período	10	(47.682)	(109.191)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(47.682)	(109.191)

Las notas 1 a la 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

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

Version 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 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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	-	-	-	-	-	-	-	(47.682)	-	(47.682)	
Operaciones con socios o propietarios	5.555.560	4.444.448	-	(249.601)	23.573	-	-	-	-	9.773.980	
Aumentos de capital	5.555.560	4.444.448	-	(257.347)	-	-	-	-	-	9.742.661	
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	7.746	23.573	-	-	-	-	31.319	
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(109.191)	-	109.191	-	-	
C) SALDO FINAL AL 30/06/2021	17.687.425	8.088.292	15.443	(603.728)	(114.978)	(145.720)	29.443	(47.682)	25.000	24.933.495	

Las notas 1 a la 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	ACCIONES		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL PERIODO	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	TOTAL
					EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES				
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	-	-	-	-	-	-	-	(109.191)	-	(109.191)
Operaciones con socios o propietarios	3.985.710	2.789.997	-	(112.463)	56.932	-	-	-	-	6.720.176
Aumentos de capital	3.985.710	2.789.997	-	(64.096)	-	-	-	-	-	6.711.612
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(51.780)	-	(51.780)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	3.391	56.932	-	-	-	-	60.309
Otras operaciones con socios	-	-	-	21	-	-	-	-	-	21
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	(354.127)	(138.551)	(36.529)	29.443	(109.191)	25.000	15.207.197

Las notas 1 a la 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1 Resultado del ejercicio antes de impuestos		(47.682)	(109.191)
2 Ajustes del resultado		212.176	186.377
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	197.997	124.011
c) Variación de provisiones (+/-)		600	60
g) Ingresos financieros (-)	16	(16.805)	(7.044)
h) Gastos financieros (+)	16	119.721	95.065
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	16	(89.337)	(25.714)
3 Cambios en el capital corriente		207.246	(17.588)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(85.338)	2.404
c) Otros activos corrientes (+/-)		2.073	(1.544)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		290.509	(18.448)
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(102.916)	(89.309)
a) Pago de intereses (-)	16	(119.721)	(95.065)
b) Cobro de dividendos (+)		16.560	6.781
c) Cobro de intereses (+)		245	263
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-	(1.288)
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		268.824	(29.711)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6 Pagos de inversiones (-)		(4.927.311)	(5.647.087)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(5.662)	-
c) Inmovilizado material	6	(66.435)	(27.067)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(4.855.214)	(5.270.909)
e) Otros activos financieros	9	-	(340.449)
h) Otros activos		-	(8.662)
7 Cobros por desinversiones (+)		323.433	423
e) Otros activos financieros	9	323.433	423
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(4.603.878)	(5.646.665)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		9.773.980	6.771.957
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	9.742.661	6.711.633
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(34.224)	(17.010)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		65.543	77.334
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.656.223	(252.235)
a) Emisión	11	4.984.106	8.789
Deudas con entidades de crédito (+)	11	4.938.115	8.789
Otras deudas (-)		45.991	-
b) Devolución y amortización de		(348.182)	(261.024)
Deudas con entidades de crédito (-)		(348.182)	(261.024)
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	(51.780)
a) Dividendos (-)		-	(51.780)
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		14.409.904	6.467.942
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		10.074.850	791.566
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.284.758	2.493.192
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.359.608	3.284.758

Las notas 1 a la 25 de la memoria forman parte de las presentes cuentas anuales.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

ÍNDICE

- 01- INFORMACIÓN GENERAL
 - 02- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
 - 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- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE
 - 18- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
 - 19- RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN
 - 20- CONTINGENCIAS
 - 21- COMPROMISOS
 - 22- COMBINACIONES DE NEGOCIO
 - 23- INFORMACION SOBRE EL MEDIOAMBIENTE
 - 24- INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES EFECTO
- INVERNADERO
- 25- OTRAS INFORMACIONES

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

1.- INFORMACIÓN GENERAL

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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

Aun cuando la Sociedad ejerce una posición dominante en una empresa (ver Nota 9.4) y que de acuerdo a lo establecido en el Código de Comercio y en el Real Decreto 1159/2010 quedaría obligada a formular cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad han decidido acogerse a la disposición por tamaño incorporada en el Artículo 43 del Código de Comercio. A efectos de computar los límites será de aplicación lo estipulado en los art. 8.2 y 8.3 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). La Sociedad ha aplicado el artículo 8.3. de las NOFCAC (Real Decreto 1159/1010), sumando directamente los valores de activos, cifra anual de negocios y número medio de empleados acorde con los límites estipulados en el art. 258 de la Ley de Sociedades de Capital aumentados en un 20%, excepto en lo referente a la cifra de empleados, que no se variará.

1.4 Moneda funcional y de presentación

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

1.5 Régimen SOCIMI

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

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

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

2. Obligación de inversión.

- a. Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- b. Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

5. **Obligación de información.** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
6. **Capital mínimo.** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le es de aplicación. Dicho marco normativo es el siguiente:

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, 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).

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

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

Firma válida.

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

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 a 31 de diciembre 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 (Nota 2.11).

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 ejercicio.

En la formulación de las presentes cuentas anuales se han seguido, sin excepción, todas las normas y criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales se han preparado en su formato normal y están expresadas, salvo indicación expresa en contra, en euros.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones significativas.

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

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan 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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

En 2020, tal y como se indica en la nota 7.3), los valoradores externos habían incluido una incertidumbre de valoración material derivada de los potenciales efectos del Covid-19 en la valoración de los activos, para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021, los valoradores externos no han incluido ninguna incertidumbre en sus valoraciones. No obstante, los Administradores han considerado realizar análisis de sensibilidad indicados en dicha nota, mitigada la incertidumbre del ejercicio 2020 y los posibles impactos con respecto a las valoraciones del ejercicio 2021.

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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

Covid-19

La crisis sanitaria generada por el Covid-19 ha provocado un alto grado de incertidumbre sobre el desarrollo de la actividad económica y los hábitos de consumo en los próximos años. Las diferentes medidas de contención adoptadas por las Comunidades Autónomas en España, como las restricciones de movilidad o la regulación de horarios comerciales, han impactado en la demanda del sector, lo que aumenta la incertidumbre sobre el desarrollo de la misma. En la Nota 2.10 y 9.5 se detallan las estimaciones e hipótesis que se han asumido como consecuencia del Covid-19 para la preparación de las cuentas anuales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

2.5 Comparación de la información

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias 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 ejercicios mostrados en estos modelos. No ha sido necesario adaptar los importes del ejercicio 2020 para facilitar la comparación con las cifras del ejercicio 2021.

Para la comparación de las cifras de los estados financieros de la mención "ejercicio actual" de esta memoria, la cual, hace referencia al ejercicio 2021 (1 de enero de 2021 hasta 31 de diciembre de 2021) y la mención "ejercicio anterior", la cual, hace referencia al ejercicio 2020 (1 de enero de 2020 hasta 31 de diciembre de 2020), se debe tener en consideración que en el ejercicio actual la Sociedad cuenta con 11 inmuebles 100% operativos y generando rentas al final del ejercicio, mientras que en el ejercicio anterior contaba con 8 inmuebles, de los cuales los 7 se encontraban 100% operativos y generando rentas a final del ejercicio, por esta razón, debe tenerse en consideración dicho aspecto a la hora de comparar las cifras de los estados financieros.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

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

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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han realizado ajustes por cambios en criterios contables.

2.9 Empresa en funcionamiento

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

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. A pesar de que al cierre del ejercicio 2020, el valor de mercado de algunos de los activos de la Sociedad sufrió un ligero ajuste por la previsión de alargamiento del periodo de comercialización de las viviendas, en el ejercicio 2021 esta situación se ha revertido, incrementándose el valor de mercado de la totalidad de los activos en cartera. Esto no ha supuesto deterioro alguno en las presentes cuentas anuales ni en las del ejercicio anterior.

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 no ha incluido incertidumbre alguna sobre las valoraciones derivadas de los potenciales efectos del Covid-19 (En el ejercicio 2020, el tasador había incluido una incertidumbre de valoración material sobre las valoraciones derivadas de los potenciales efectos del Covid-19).

En la nota 7.3 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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

Ingresos por arrendamiento

La crisis financiera y sanitaria originada por Covid-19, no tuvo un impacto material sobre los ingresos por arrendamiento de la Sociedad, si bien durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad concedió aplazamientos de renta temporal a un pequeño número de sus arrendatarios, los cuales se describen en la nota 9.5.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad realizan 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 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:

- Clasificación y valoración de instrumentos financieros.
- Presentación de ampliaciones de capital
- Contabilidad de cobertura: Tras efectuar un análisis, se concluye que esta modificación no tiene impacto en la Sociedad.
- Valoración de existencias: Tras efectuar un análisis, se concluye que esta modificación no tiene impacto en la Sociedad.
- 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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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:

- 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 aplicación de la DT 2ª en la que la Sociedad ha adoptado los nuevos criterios de valoración y clasificación re-expresando de nuevo las cifras comparativas. Por tanto, la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 a 1 de enero de 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: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELIJAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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

Categoría anterior	Categoría 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 incurrren.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 período 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 a 31 de diciembre de 2020 se considerará, aplicando las normas RICS VPS3 y VPGA 10, en las que existía 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, advertían que dichas valoraciones deberían considerarse más cautelosamente, y bajo revisión periódica. Para el ejercicio a 31 de diciembre de 2021, esta consideración no ha sido incluida por el experto independiente.

3.4 Costes por intereses

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

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

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

3.6 Permutas

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELIAMAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la empresa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

3.7.1.1.1. Valoración inicial

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

3.7.1.1.2. Valoración posterior

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

3.7.1.2. Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

3.7.1.2.1. Valoración inicial

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

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

3.7.1.2.2. Valoración posterior

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

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

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

3.7.1.2.3. Deterioro del valor

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

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

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de 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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

3.7.1.3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

3.7.1.3.1. Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

3.7.1.3.2. Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

3.7.1.3.3. Deterioro del valor

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

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

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

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

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

3.7.1.4. Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

3.7.1.4.1. Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

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

3.7.1.4.2. Valoración posterior

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

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

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

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

3.7.1.4.3. Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 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*).

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

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

3.14 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

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

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

Los derechos, opciones o warrants para adquirir un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la empresa por un importe fijo en cualquier moneda son instrumentos de patrimonio, siempre que la empresa ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas o socios de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Si los instrumentos otorgan al tenedor la opción de liquidarlos mediante la entrega de los instrumentos de patrimonio o en efectivo por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio o a un precio fijo, entonces cumplen la definición de un pasivo financiero.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a coste amortizado.
2. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

Los gastos financieros se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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

3.14.1 Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

3.14.1.1. Valoración inicial

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

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

3.14.1.2. Valoración posterior

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

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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 (debidamente, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento, conforme a lo señalado en el apartado 2 de la norma sobre arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, o durante el periodo en el que se preste el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

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

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

3.16 Subvenciones recibidas

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

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

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

3.17 Impuesto sobre beneficios

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

- *Impuesto corriente:* la cuota por impuesto corriente se obtiene aplicando a la base imponible del ejercicio el tipo de gravamen vigente en cada momento y tras descontar las deducciones y bonificaciones fiscalmente aplicables.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

- *Impuesto diferido (activo o pasivo):* recoge la variación del ejercicio en el efecto impositivo de la diferente valoración, contable y fiscal, atribuida a los activos y pasivos de la Sociedad, siempre que esta diferencia tenga incidencia en la carga fiscal futura. Las deducciones generadas y no aplicadas en el ejercicio y el crédito impositivo por bases imponibles negativas compensables en ejercicios futuros se registran como un activo por impuesto diferido siempre que su recuperación futura resulte probable.

El gasto o ingreso por impuesto corriente y por impuesto diferido del ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en el caso de proceder de una transacción que se hubiese reconocido directamente en una partida del patrimonio neto, en cuyo caso se inscribe también en el correspondiente epígrafe del patrimonio neto.

Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos desde el 1 de enero de 2018.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2021 de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión.

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

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

3.18 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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

3.20 Combinaciones de negocios

No aplicable a la Sociedad.

3.21 Negocios conjuntos

No aplicable a la Sociedad.

3.22 Ingresos y gastos

La empresa reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se hubiera identificado, la empresa determinará al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocerán en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisará y, si es necesario, modificará las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no sea capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocerán ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizarán como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

3.22.1 Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a 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

3.24 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación de la Sociedad

Las cuentas anuales 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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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.

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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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.

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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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 31 de diciembre de 2021 una deuda con entidades de crédito por un importe nominal de 8,47 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.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 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	-	(533)	-	(533)	(533)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.754	(1.754)	1.754	(1.754)	-

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.

Al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 hay bienes totalmente amortizados por importe de 1.754 euros (0 euros, en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Movimientos del período

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio 2021 y del ejercicio 2020 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumuladas:

31.12.2021		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	67.309	67.309
Entradas	66.435	66.435
Saldo final	133.744	133.744
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(7.980)	(7.980)
Dotación a la amortización	(11.332)	(11.332)
Saldo final	(19.312)	(19.312)
VALOR NETO INICIAL	59.329	59.329
VALOR NETO FINAL	114.432	114.432

31.12.2020		
Concepto	Instal. técnicas y otro inm. material	TOTAL
VALOR BRUTO		
Saldo inicial	40.241	40.241
Entradas	27.068	27.068
Saldo final	67.309	67.309
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	(3.109)	(3.109)
Dotación a la amortización	(4.871)	(4.871)
Saldo final	(7.980)	(7.980)
VALOR NETO INICIAL	37.132	37.132
VALOR NETO FINAL	59.329	59.329

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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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 en los ejercicios 2021 y 2020.

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 31 de diciembre 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 2020 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: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELIAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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:

31.12.2021				
	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	3.318.892	1.536.322	-	4.855.214
Trasposos y salidas	1.439.958	1.105.170	(2.545.128)	-
Saldo final	10.453.928	10.072.513	-	20.526.441
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Saldo inicial	-	(215.898)	-	(215.898)
Dotación del ejercicio	-	(186.132)	-	(186.132)
Saldo final	-	(402.030)	-	(402.030)
VALOR NETO INICIAL	5.695.078	7.215.123	2.545.128	15.455.329
VALOR NETO FINAL	10.453.928	9.670.483	-	20.124.411

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha adquirido dos inmuebles en la ciudad de Málaga, en la Avenida de Fátima número 20 y en la Calle Ventura Rodríguez número 33-35. La adquisición de dichos inmuebles se completó el 24 de junio de 2021. Adicionalmente, el 13 de septiembre de 2021 se adquirió un edificio en la localidad de Martorell, en la Calle Piera número 36-38 mediante procedimiento de cesión de remate.

Durante el ejercicio 2020 se adquirieron los inmuebles descritos en la nota 13.5 de la memoria, que corresponden al inmueble "C/Teresa Maroto 15-19" y "C/ Puerto de Tarancón 39-43".

Con fecha 6 de enero de 2021, la Delegación competente del Ayuntamiento de Madrid emitió 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 se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Euros	
	2021	2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 14.1)	901.971	609.504
Otros resultados (Nota 15)	13.824	14.036
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(616.774)	(442.125)

7.3 Otras informaciones

Servicios contratados

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tenía externalizada la totalidad de su gestión en firmas externas.

A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tenía contratos firmados con diversas empresas contratistas para realizar las ejecuciones de obra correspondientes y finalizar el edificio residencial situado en Madrid, C/Plátano. Con estas obras se consiguieron las correspondientes cédulas de habitabilidad y se pudo empezar a comercializar el edificio en el ejercicio 2021.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

Inmuebles en garantía

A 31 de diciembre 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, C/ Virgen del Pilar 7, C/ Plátano 9, C/ Teresa Maroto 15, C/ Puerto de Tarancón, 43 y Avenida de Fátima 20. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 17.301.012 euros a 31 de diciembre de 2021 y el importe de la deuda al cierre del ejercicio 2021 es de 8.471.244 euros (Nota 11 y Nota 13.5).

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tenía créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía sus cinco activos situados en el área metropolitana de Barcelona. El valor neto contable de estos inmuebles ascendía a 8.469.753 euros a 31 de diciembre de 2020 y el importe de la deuda al cierre del ejercicio 2020 era de 3.861.012 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 31 de diciembre 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.

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 habían 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 a 31 de diciembre de 2020. Consecuentemente, se debía atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. No obstante, la valoración de los activos recogía 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.

A 31 de diciembre de 2021, los valoradores externos de la Sociedad no han incluido incertidumbre de valoración material en sus valoraciones.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

Si bien, la Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 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 30.603.000 euros correspondientes a 11 inmuebles (22.294.000 euros correspondientes a 8 inmuebles a 31 de diciembre de 2020).

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.

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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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

Asumiendo constantes el resto de las variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación haría alcanzar un valor de 37.657.329 euros (26.016.067 euros en 2020), lo que supondría un incremento de valor de 7.054.329 euros (4.848.067 euros en 2020) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 4.828.065 euros (3.365.802 euros en 2020). 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 2.620.795 euros (1.822.097 euros en 2020) y un incremento de 3.162.569 euros (2.183.479 euros en 2020), 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 27.542.639 euros (19.861.200 euros en 2020), lo que supondría un decremento de valor de 3.060.361 euros (2.206.800 euros en 2020) en el valor de mercado del activo y una variación de +1000 puntos básicos el incremento sería de 3.060.361 euros (2.206.800 euros en 2020). 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 1.530.180 euros (1.103.400 euros en 2020) y un incremento de 1.530.180 euros (1.103.400 euros en 2020), 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	7.054.329	3.162.569	(2.620.795)	(4.828.065)

Hipótesis	Rentas Anuales			
	-10%	-5%	5%	10%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(3.060.361)	(1.530.180)	1.530.180	3.060.361

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

7.4 Arrendamientos operativos - Arrendadora

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

No existen correcciones valorativas por deterioro en estos epígrafes.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1 Arrendamientos financieros

No aplicable a la Sociedad.

8.2 Arrendamientos operativos en calidad de arrendatario

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)	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	5.662	-
Fianzas entregables y pagos anticipados	785	785
	6.447	785
Activos financieros a corto plazo		
Instrumentos de patrimonio corrientes	132.067	366.163
Fianzas entregables y pagos anticipados	88.080	67.781
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.359.608	3.284.758
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	105.200	20.464
	13.684.955	3.739.166

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

(Euros)	31 de diciembre 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.	132.067	366.163
	132.067	366.163

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 contabilizado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Dichas acciones han sufrido, a 31 de diciembre de 2021, una revaloración por importe de 72.395 euros (variación positiva en su valoración por importe de 25.714 euros a 31 de diciembre de 2020) la cual ha sido registrada dentro del epígrafe de "Variación de valor razonable en instrumentos financieros". Para determinar dichas variaciones se ha utilizado el valor de cotización al cierre del 31 de diciembre de 2021 y el cierre del 31 de diciembre de 2020, salvo que existieran ventas durante el ejercicio, en cuyo caso se ha utilizado el valor de cotización del día de liquidación de dicha operación.

Durante el ejercicio 2021 se han producido enajenaciones de 32.200 títulos por importe de 323.433 euros, generando una plusvalía de 16.942 euros a 31 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene 13.800 acciones de Merlin Properties Socimi, S.A.

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.,

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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 16.560 euros en concepto de dividendos registrados dentro del epígrafe de "Ingresos financieros" (6.781 euros en el ejercicio 2020).

No se han producido traspasos entre categorías en el ejercicio 2021.

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:

31 de diciembre de 2021					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado		-	-	785	785
Activos financieros a coste		5.662	-	-	5.662
TOTAL		5.662	-	785	6.447

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

El desglose de estos importes es como sigue:

Concepto	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Fianzas depositadas por suministros	785	785
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas no corrientes	5.662	-
TOTAL	6.447	785

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

El epígrafe de "Instrumentos de patrimonio" incluye el importe de la inversión realizada sobre el 100% de la participación en la sociedad Prenintia Investments S.L.U., el 29 de diciembre de 2021.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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

b) Activos financieros corrientes

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

31 de diciembre de 2021					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado		-	-	13.552.888	13.552.888
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		132.067			132.067
TOTAL		132.067	-	13.552.888	13.684.955

31 de diciembre de 2020					
Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio	Valores represen. de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado		-	-	3.373.003	3.373.003
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		366.163	-	-	366.163
TOTAL		366.163	-	3.373.003	3.739.166

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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

Concepto	2021	2020
Cientes ventas y prestación de servicios	23.069	4.349
Deudores	44.084	13.695
Anticipo a acreedores	38.047	2.420
TOTAL	105.200	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:

	2021	2020
Tesorería	13.359.608	3.284.758

La tesorería se compone de efectivo disponible en cuentas bancarias. Las cuentas bancarias han devengado durante el período y ejercicio un tipo de interés de mercado. Como consecuencia de la firma del contrato de préstamo, la Sociedad ha dotado una cuenta de reserva de servicio de la deuda por importe de 105.000 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020) equivalentes a los seis meses siguientes de servicio de deuda.

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.

9.4 Activos financieros a coste

Con fecha 29 de diciembre de 2021, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad mercantil "Prenitia Investments, S.L." por valor de 5.662 euros. En el momento de la adquisición, Prenitia Investments era una sociedad sin actividad ni activos.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

Los principales datos de las sociedades participadas se muestran a continuación:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros					
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros Coste
			Directa	Explotación			
Prenita Investments, S.L. (*) C/Maldonado, 4 -BJ D, 28006 Madrid. -	100%	3.000	-	-	-617	2.383	5.662
Total							5.662

(*) Los datos relativos a estas sociedades se han obtenido de sus Estados Financieros no auditados al 31 de diciembre de 2021.

Ninguna de las sociedades filiales cotiza en bolsa.

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 diciembre de 2021 la Sociedad ha ingresado 54.142 euros correspondientes a los activos sitios en Cataluña.

Del mismo modo, entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 se han producido 32 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 14.942 euros, y han sido alquilados por 15.712 euros, lo que supone un incremento de +5,15%.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

Entre los meses de enero a diciembre 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 diciembre de 2021. Tomando las rentas del mes de diciembre de 2021 normalizadas para los meses de enero a diciembre de 2021, estos aplazamientos representaban el 0,15% de las rentas esperadas.

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 anuales, la Sociedad ha recuperado el 100% de dichos pagos aplazados.

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.

10- FONDOS PROPIOS

10.1 Capital social

Durante el ejercicio 2021 se ha producido una ampliación de capital social de la Sociedad, de la siguiente forma:

- Con fecha 30 de diciembre de 2021, 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 1.111.112 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 4 euros, resultando así una ampliación de capital por un importe total de 5.555.560 euros de capital más 4.444.448 euros de prima de emisión.

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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2021 el capital social es de 17.687.425 euros (12.131.865 euros a 31 de diciembre de 2020) y está representado por 3.537.485 acciones (2.426.373 acciones a 31 de diciembre de 2020) 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 31 de diciembre de 2021 y a 31 diciembre de 2020, eran las siguientes:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Hermandad Nacional de Arquitectos	666.669	18,9%	-	-
Jorge Vera Suñé	342.559	9,9%	342.559	14,1%
Ciganga, S.L.	253.024	7,2%	146.167	6,0%
Parwing, S.L.	228.858	6,5%	228.858	9,4%
Rimevi, S.L.	212.915	6,0%	212.915	8,8%
Grau, S.A.	210.853	6,0%	140.285	5,8%
Riuaran, S.L.	177.031	5,0%	140.920	5,8%
Reig Jofre Investments, S.L.	176.845	5,0%	146.512	6,0%
Adequita Capital Ltd (*)	41.375	1,2%	12.000	0,5%

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

10.2 Prima de emisión

El saldo del epígrafe "Prima de emisión" recoge la prima asignada como consecuencia de las ampliaciones de capital efectuada en fecha 30 de diciembre de 2021 y la del 15 de junio de 2020:

	2021	2020
Prima de emisión	8.088.292	3.643.844

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

10.3 Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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

En la Junta General de Accionistas, celebrada el 30 de junio de 2021, se pasó a facultar al Consejo de Administración, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda acordar un aumento de capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, en una o varias veces, y en cualquier momento, en el plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la Junta que acuerde esta delegación, en la cuantía y condiciones que en cada caso libremente decida, hasta una cifra máxima equivalente a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, mediante la emisión de un máximo de 1.790.687 nuevas acciones.

A 31 de diciembre de 2021, dicha ampliación de capital se ha llevado a cabo parcialmente, con la emisión de 1.111.112 nuevas acciones. El segundo tramo de la ampliación de capital correspondiente a 679.575 acciones está previsto que se lleve a cabo en la primera mitad del año 2022.

10.5 Acciones propias en poder de la Sociedad

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cuenta con una autocartera compuesta por 13.997 acciones propias a 8,21 euros la acción, por importe total de 114.978 euros. La diferencia entre las acciones enajenadas y adquiridas en el periodo generó un resultado neto positivo de 7.746 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 por importe de 257.347 euros a 31 de diciembre de 2021 (64.096 euros a 31 de diciembre de 2020).

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*.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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

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

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

Asimismo, el precio del ejercicio no se ajusta en ningún momento por los dividendos pagados por la Sociedad.

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 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

10.6.5 Distribución del resultado del ejercicio 2021

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (como cifras comparativas se incluye las cifras del ejercicio 2020):

	2021	2020
Resultado del ejercicio de la Sociedad	(47.682)	(109.191)
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(47.682)	(109.191)
Total a distribuir / distribuido	(47.682)	(109.191)

A 31 de diciembre de 2021 la totalidad del resultado será registrada como resultados negativos de ejercicios anteriores.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada 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.

11.- PASIVOS FINANCIEROS

11.1 Análisis por categoría de los pasivos financieros

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

(Euros)	2021	2020
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	8.026.635	3.602.691
	8.026.635	3.602.691
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	444.609	258.321
Otras deudas	154.214	108.223
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	368.690	75.839
	967.513	442.383

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	2021	2020
Vencimientos en 12 meses	444.609	258.321
Vencimientos en 24 meses	521.822	263.558
Vencimientos en 36 meses	540.450	268.901
Vencimientos en 48 meses	573.606	274.354
Vencimientos en 60 meses	580.647	281.946
Vencimientos en 72 meses y siguientes	5.810.110	2.513.932
Total deuda	8.471.244	3.861.012

A 31 de diciembre de 2021 el nominal de los préstamos hipotecarios en conjunto ascendía a 8.653.491 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 8.471.244 euros (3.861.012 euros en 2020), la diferencia entre ambas cifras es de 182.247 euros (85.800 euros en 2020), corresponden a los costes asociados a la obtención de dicho préstamo, los cuales serán periodificados como mayor carga financiera durante la vida de los préstamos mediante el coste amortizado.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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

(Euros)	2021	2020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros acreedores	368.690	75.839
	368.690	75.839

11.2 Deudas con vencimiento en los cinco años siguientes

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

Período actual:

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.	444.609	521.822	540.450	573.606	580.647	5.810.110	8.471.244
Otras deudas financieras	154.214	-	-	-	-	-	154.214
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	368.690	-	-	-	-	-	368.690

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	75.839	-	-	-	-	-	75.839

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 2.028.638 euros, de los cuales, un importe de 1.908.230 euros tiene vencimiento a largo plazo y 120.408 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020).

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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han devengado intereses por importe de 45.095 euros (47.512 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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 31 de diciembre de 2021 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.585.481 euros, de los cuales, un importe de 1.442.131 euros tiene vencimiento a largo plazo y 143.350 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han devengado intereses por importe de 42.477 euros (45.852 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

3.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Bankinter el 6 de julio de 2021, por importe de 1.500.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

La disposición de capital se realizó por la totalidad del principal concedido.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2021 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 1.495.369 euros, de los cuales, un importe de 1.463.268 euros tiene vencimiento a largo plazo y 32.101 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 1,60%. Los intereses se liquidan mensualmente. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han devengado y pagado intereses por importe de 10.000 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 30 de junio de 2039.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

4.- Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco Santander el 30 de septiembre de 2021, por importe de 3.500.000 euros. Los activos dados en garantías son los que se detallan en la nota 11.3.

La disposición de capital se realizó por la totalidad del principal concedido.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2021 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 3.361.756 euros, de los cuales, un importe de 3.213.006 euros tiene vencimiento a largo plazo y 148.750 euros a corto plazo. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020).

El tipo de interés nominal aplicable para la totalidad del préstamo es a tipo fijo del 2%. Los intereses se liquidan trimestralmente. Durante el ejercicio de 2021 se han devengado y pagado intereses por importe de 20.290 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020).

La fecha de vencimiento de la totalidad del préstamo es el 30 de septiembre de 2036.

Otras deudas financieras

El epígrafe "Otras deudas financieras", que asciende a 31 de diciembre de 2021 a 154.214 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 2039 con un tipo de interés nominal medio del 1,93% anual. Los intereses se liquidan mensual y trimestralmente. Durante el ejercicio 2021 se han devengado y pagado intereses por importe de 117.862 euros (95.065 euros a 31 de diciembre de 2020).

El importe total de estos préstamos con entidades de crédito asciende a 8.471.244 euros valorados a coste amortizado (a 31 de diciembre de 2020, el importe era de 3.861.012 euros).

A 31 de diciembre 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, C/ Virgen del Pilar 7, C/ Plátano 9, C/ Teresa Maroto 15, C/ Puerto de Tarancón, 43 y Avenida de Fátima 20. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 17.301.012 euros.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene créditos hipotecarios con diversas entidades financieras, entregando como garantía los edificios sitos en C/ Santa Fe 9, C/ Canonge Rodó, 1 bis, C/ Wilson 48-52, C/ Virgen de la Paloma 49-51-53 y C/ Virgen del Pilar 7. El valor neto contable de estos inmuebles asciende a 8.469.753 euros.

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

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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.

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

Periodo actual:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	(47.682)	(47.682)
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(47.682)	(47.682)

Periodo anterior:

	Euros		
	Régimen General	SOCIMI	TOTAL
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	-	(109.191)	(109.191)
Diferencias permanentes:			
Otros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(109.191)	(109.191)

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

La Sociedad tiene Bases Imponibles Negativas pendientes de compensar provenientes del ejercicio 2017 por importe de 18.001 euros (18.001 euros en el ejercicio 2020). La Sociedad no ha registrado en su balance el crédito impositivo por las Bases Imponibles Negativas.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según se establece en la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección del ejercicio todos los ejercicios desde su constitución.

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

12.2 Otras informaciones exigidas por la normativa tributaria

No aplicable a la Sociedad.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

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 31/12/2021	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 31/12/2021	Importe acumulado a 31/12/2020
Reservas procedentes de rentas sujetas al 0%	(627.919)	(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

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

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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	Uso
12/04/2018	C/ Verge del Pilar, 7_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
12/04/2018	C/ Santa Fe, 9-13_ 08191 Rubí (Barcelona)	Residencial
05/10/2018	C/ Wilson, 48-52, 08223 Terrassa (Barcelona)	Residencial
11/12/2018	C/ Virgen de la Paloma, nº 49-53- 08204 Sabadell (Barcelona)	Residencial
28/03/2019	C/ Canonge Rodó, 1 bis, 08221 Terrassa (Barcelona)	Residencial
27/12/2019	C/ Plátano, nº9 (en construcción), 28029 Madrid (Madrid)	Residencial
29/06/2020	C/ Teresa Maroto, 15 -19, 28053 Madrid (Madrid)	Residencial
08/10/2020	C/ Puerto de Tarancón, 39-43, 28038 Madrid (Madrid)	Residencial
24/06/2021	Av. Fátima, 20, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
08/07/2021	C/ Ventura Rodríguez, 33, 29009 Málaga (Málaga)	Residencial
13/09/2021	C/ Piera, 36-38, 08760 Martorell (Barcelona)	Residencial

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			-

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

14.- INGRESOS Y GASTOS

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

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe otros ingresos de explotación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue (en euros):

Cifra de negocios	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por arrendamientos	901.971	609.504
Ingresos por refacturación de gastos	138	1.047
SALDO FINAL	902.109	610.551

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento, refacturación de gastos incurridos por cuenta de terceros.

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

Mercado	2021	2020
Nacional	100%	100%
Resto Unión Europea	0%	0%
Resto del mundo	0%	0%
Total	100%	100%

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

Actividad	2021	2020
Ingresos por arrendamientos	99,98%	99,93%
Otros ingresos	0,02%	0,07%
Suma	100%	100%

14.2 Gastos de Personal

Los diversos componentes del epígrafe "Gastos de personal" son como sigue:

Concepto	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Sueldos y salarios	12.854	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	4.056	-
TOTAL	16.910	-

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Reparaciones y conservación	160.617	79.888
Servicios profesionales independientes	440.311	376.006
Primas de seguros	12.551	9.872
Servicios bancarios y similares	5.229	2.852
Publicidad, propaganda y RRPP	17.524	7.210
Suministros	43.705	28.191
Tributos	48.990	38.104
Otros servicios	5.602	5.278
Pérdidas, deterioro, y variaciones de provisiones	600	60
Total	735.129	547.461

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

15.- OTROS RESULTADOS – INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha contabilizado 13.824 euros (14.036 euros el 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

	2021	2020
Ingresos dividendos	16.560	6.781
Ingresos financieros	245	263
Gastos financieros	(119.721)	(95.065)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias)	89.337	25.714
Resultado financiero	(13.579)	(62.306)

Los gastos financieros hacen referencia principalmente 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 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

17.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que puedan condicionar la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, si bien se detallan a continuación los siguientes asuntos de negocio:

Con fecha 3 de febrero de 2022 se completó la adquisición de un edificio en Martorell, en la calle Mercadal, 29, compuesto por 21 viviendas y 19 plazas de aparcamiento. Dicho edificio se encuentra alquilado prácticamente en su totalidad al momento de formalizar la compra.

Adicionalmente, el 24 de febrero de 2022, ha comenzado el conflicto entre Rusia y Ucrania el cual, está provocando, entre otros efectos, un incremento del precio de determinadas materias primas y del coste de la energía, así como la activación de sanciones, embargos y restricciones hacia Rusia que afectan a la economía en general y a empresas con operaciones con y en Rusia específicamente. La medida en la que este conflicto bélico impactará en el negocio de la Sociedad dependerá del desarrollo de acontecimientos futuros que no se pueden predecir fiablemente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. La Sociedad no cuenta con exposición operativa en estos países, y a pesar de la incertidumbre existente, los Administradores de la Sociedad no esperan que esta situación pueda afectar de manera significativa a la situación financiera de ADVERO.

Con fecha 11 de marzo de 2022 se completó la adquisición de un edificio en Martorell, en la calle Gomís, 29, compuesto por 24 viviendas y 10 plazas de aparcamiento. Dicho edificio se encuentra alquilado en su totalidad al momento de formalizar la compra.

Con fecha 24 de marzo de 2022 se completó la adquisición de un edificio en Málaga, en la calle Ventura Rodríguez, 17, compuesto por 17 viviendas. Dicho edificio se encuentra alquilado en su totalidad al momento de formalizar la compra.

Con fecha 24 de marzo de 2022 se completó la adquisición de un edificio en Madrid, en la calle Puerto Alto, 47, compuesto por 7 viviendas. Dicho edificio se encuentra alquilado en su totalidad al momento de formalizar la compra.

18.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

18.1 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.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en 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.

Identificación	Relación	Ejercicio	Naturaleza de las operaciones	Importe anual Operaciones	Política de precios aplicada
(a) Adequita Capital Ltd.	Consejero	2021	Servicios recibidos según contrato gestión	144.000	De mercado
			Servicios de coordinación para la ampliación de capital	88.494	De mercado
		2020	Servicios recibidos según contrato gestión	144.000	De mercado

(a) A partir de la admisión de las acciones de ADVERO en el MBE Growth, en noviembre de 2019, la sociedad gestora, Adequita Capital, percibe sus honorarios de acuerdo con el contrato de gestión formalizado entre las partes. Dichos honorarios se contabilizan como gasto de explotación con contrapartida a una cuenta de acreedores.

En el ejercicio 2021 ascendieron a 144.000 euros (144.000 euros en 2020). Adicionalmente, y según se establece en el contrato de gestión, la sociedad gestora podrá ser contratada y retribuida por tareas extraordinarias, como ha sido el caso en el año 2021 por la coordinación para la ampliación de capital realizada durante el mes de diciembre de 2021. Dichos servicios fueron retribuidos por un importe total de 88.494 euros (0 euros en el año 2020).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021, Adequita Capital Ltd posee un 1,2% del total de acciones de la Sociedad, correspondiente a 41.375 acciones a un valor nominal de 5 euros (12.000 acciones a 31 de diciembre de 2020 la cual representaba una participación sobre la sociedad del 0,5%).

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

El gasto asociado a los trabajos realizados por Adequita Capital Ltd como sociedad gestora, han sido tratados en los estados financieros según se recoge en la nota 10.6.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

19.- RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

19.1 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

a) Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han devengado retribuciones a favor de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad por sus funciones de administradores.

No existe personal de alta dirección contratado por la Sociedad.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no ha habido indemnizaciones por cese ni pagos basados en instrumentos de patrimonio a favor de los miembros del Órgano de Administración. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y en materia de pago de primas de seguros de vida, a favor de los miembros del Órgano de Administración, tanto actuales como antiguos. Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 no existen saldos a cobrar por anticipos o créditos concedidos de los miembros del Órgano de Administración.

Se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil a los miembros del Consejo de Administración por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio de su cargo.

b) Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

No existen créditos concedidos a los miembros del órgano de administración.

No existen obligaciones asumidas a título de garantía en relación con los miembros del órgano de administración.

c) Situación de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

20.- CONTINGENCIAS

No existen ni compromisos financieros, ni garantía, ni contingencias que no figuren en las cuentas anuales. Tampoco existen compromisos en materia de pensiones.

La Sociedad no tiene pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso normal del negocio. La Sociedad tampoco tiene activos contingentes de ningún tipo.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

21- COMPROMISOS

La Sociedad no tiene, a la fecha de cierre del balance, ningún compromiso ni de compra ni de venta de alguno de sus activos.

22 - COMBINACIONES DE NEGOCIO

La Sociedad, durante los ejercicios 2021 y 2020, no ha realizado ninguna operación que signifique una combinación de negocio con otra sociedad.

23.- INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

24- INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

Apartado no aplicable a la Sociedad.

25.- OTRAS INFORMACIONES

25.1 Número medio de personas empleadas

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

25.2 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020 era del 100%).

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

25.3 Naturaleza y propósito de negocio de los acuerdos fuera de balance

No existen acuerdos fuera de balance.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresada en euros)

25.4 Ingresos y gastos de cuantía o incidencia excepcional

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos, ni ingresos o gastos de cuantía o incidencia excepcional.

25.5 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.

25.7 Otra información relevante

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

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

La información requerida sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

Concepto	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	31,48	13,74
Ratio de operaciones pagadas	31,61	13,71
Ratio de operaciones pendientes de pago	22,08	18,82
	Euros	Euros
Total pagos realizados	4.147.670	3.907.305
Total pagos pendientes	56.266	28.074

25.9 Honorarios de auditores

El desglose de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L -PwC-es el siguiente:

Concepto	2021	2020
	Servicios del auditor	Servicios del auditor
Servicios de auditoría	22.950	19.000
Otros trabajos de revisión y verificación contable	7.000	6.500

No existen otros servicios prestados por entidades vinculadas al auditor.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

1. PERFIL CORPORATIVO
2. PRINCIPALES HITOS EN 2021
3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS
4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN
5. INFORMACIÓN BURSÁTIL
6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES
7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO
8. FACTORES DE RIESGO
9. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN
10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES
11. OTRA INFORMACION
12. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

1. PERFIL CORPORATIVO

ADVERO PROPERTIES Socimi, S.A. (en adelante "ADVERO", "la Sociedad" o "la Compañía") fue constituida el 17 de agosto de 2017 con la voluntad de promover la oferta de alquiler residencial en zonas de renta media en España.

La actividad principal de ADVERO es la adquisición y promoción de activos residenciales de naturaleza urbana para su arrendamiento. ADVERO concentra su interés inversor en zonas de renta media, a fin de favorecer la oferta residencial para aquellos estratos de población que se han venido reincorporando al mercado laboral tras la crisis financiera, pero encuentran dificultad para acceso a crédito para la adquisición de vivienda. ADVERO invierte exclusivamente en activos residenciales, aunque estos puedan llevar esporádicamente asociadas entidades de otra índole (como locales comerciales), en barrios de renta media de las principales ciudades españolas o en sus áreas de influencia.

Desde su constitución, ADVERO ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en dos factores: la continua ampliación de su cartera de activos bajo gestión mediante la adquisición de nuevos inmuebles que cumplen con la estrategia de inversión de la Sociedad; y la gestión activa de la cartera con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de la estructura operativa.

Según Eurostat, en 2019 en España el 23,8% de la población residía en vivienda de alquiler, frente al 20,4% en 2009. Este crecimiento se produjo principalmente entre los jóvenes, y se espera que continúe en los próximos años, motivado principalmente por un cambio cultural que incrementa la preferencia por el alquiler frente al modelo tradicional de adquisición; y la disminución de los salarios y el endurecimiento de las condiciones para obtener financiación para la compra de vivienda. Se espera que las continuas ayudas por parte del Gobierno (como el Plan de Vivienda 2018-2021) potencien aún más el alquiler.

Como consecuencia de este incremento de la demanda, los precios de los alquileres han venido creciendo significativamente en los últimos años y de forma generalizada en la mayor parte de las ciudades españolas.

La recuperación de la crisis producida en el mercado del alquiler residencial en las grandes ciudades a causa del aumento de la oferta de alquileres durante 2021 ha causado un crecimiento en las rentas, llegando a observarse subidas del precio medio del m2 en Cataluña de un 5,3% y en Madrid del 2,3% durante 2021.

ADVERO fundamenta su estrategia en cuatro pilares:

- **Activos residenciales:** ADVERO centra su propuesta en activos exclusivamente residenciales, con la posibilidad de que éstos incorporen locales o espacios comerciales como parte del propio edificio, pero sin que su peso específico sea relevante en el conjunto del activo.
- **Acceso a la vivienda:** ADVERO pretende ofrecer una solución a aquel sector de la población de renta media con mayor dificultad de acceso a crédito para adquisición de vivienda. Un segmento de población que está impulsando el cambio estructural respecto al régimen de propiedad en España.
- **Periferia de grandes ciudades:** por el perfil del segmento de población al que se dirige ADVERO, la Compañía especializa su gestión en activos localizados en barrios de renta media en las principales capitales de España, o en municipios en el área de influencia de dichas capitales.
- **Activos completos:** la adquisición de activos completos frente a entidades conlleva importantes sinergias, no solo su optimización operativa, sino la facilidad de crear comunidades de residentes cohesionadas.

ADVERO inició su plan de adquisición de activos en abril de 2018 y a cierre de 2021 la Sociedad era propietaria de 11 inmuebles completos compuestos por 173 viviendas, 100 plazas de garajes, 59 trasteros y 1 local comercial. Seis de los inmuebles están situados en ciudades de la provincia de Barcelona (Terrassa, Rubí, Sabadell y Martorell), tres de ellos en los barrios de Tetuán y Vallecas, en Madrid, y dos de ellos en el Barrio de la Trinidad, en Málaga.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Los inmuebles de ADVERO tienen una antigüedad media inferior a diez años, lo cual suma interés a la demanda.

Con fecha de 16 de febrero de 2018, y con efecto sobre el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2018 y siguientes, la Sociedad comunicó a la delegación de la agencia estatal tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

EL 8 de noviembre de 2019 la Sociedad fue admitida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (BME GROWTH) de la Bolsa de Madrid, bajo el código ISIN ES0105448007.

2. PRINCIPALES HITOS EN 2021

Adquisición de activos

Tras la primera ampliación de capital en ADVERO, llevada a cabo en febrero de 2018, la Sociedad adquirió en ese ejercicio 4 activos en la provincia de Barcelona.

En el ejercicio 2019, la Compañía amplió su cartera con dos activos más, adquiridos respectivamente en los meses de marzo y diciembre, en Terrassa (Barcelona) y el barrio de Tetuán en Madrid. A cierre de 2019 ADVERO había realizado inversiones por importe de 10,4 millones de euros, financiados en un 60% mediante ampliaciones de capital y 40% mediante deuda bancaria.

Durante el año 2020 se llevó a cabo una inversión en 2 inmuebles por importe conjunto de 4,4 millones de euros, financiados ampliaciones de capital y deuda bancaria.

Durante el ejercicio 2021, ADVERO ha llevado a cabo una inversión en 3 inmuebles por 4,8 millones de euros, financiados con ampliaciones de capital y deuda bancaria.

Ampliaciones de capital

A lo largo de 2020 la Sociedad llevó a cabo una única ampliación de capital, inscrita en el mes de julio, que situó el capital de la Compañía a cierre del ejercicio en 12.1 millones de euros, distribuidos en 2.426.373 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

A 30 de diciembre de 2021, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, que situó el capital de la Compañía a cierre del ejercicio en 17,7 millones de euros, distribuidos en 3.537.485 acciones de 5,00 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

Asimismo, la Junta General de Accionistas facultó al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda acordar un segundo aumento de capital social, con exclusión del derecho de suscripción preferente, en una o varias veces, y en cualquier momento, en el plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la Junta que acuerde esta delegación, en la cuantía y condiciones que en cada caso libremente decida, hasta una cifra máxima de 4.217.060 acciones.

A cierre de 2021 la base accionarial estaba compuesta por 63 accionistas. Respecto a las participaciones accionariales significativas, HNA, la Hermandad Nacional de Arquitectos, es el primer accionista de la Compañía, con una participación del 18,85% del capital social. Siete grupos accionariales aglutinan el 45,6% del capital social, mediante participaciones entre el 5%-10%. El capital flotante de la Compañía se situaba en el 35,5% a cierre de 2021.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Deuda bancaria

ADVERO constituyó en 2021 dos nuevos créditos hipotecarios:

- El 6 de julio, Bankinter, S.A. concedió un crédito hipotecario a la Compañía por importe de 1,5 millones de euros, a un tipo de interés fijo de 1,60% y vencimiento a 18 años.
- El 30 de septiembre, Banco Santander, S.A. concedió un crédito hipotecario a la Compañía por un importe de 3,5 millones de euros, a un tipo de interés fijo del 2% y vencimiento a 15 años.

Admisión a cotización

El 8 de noviembre de 2019 las acciones de ADVERO fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (BME GROWTH), bajo el código YADV e ISIN ES0105448007.

La Sociedad se incorporó al BME GROWTH con capital social de 1.629.231 acciones a valor unitario de 6,50 euros, tras tomar como precio de referencia el de la última ampliación de capital, de junio 2019.

A cierre de 2021 las acciones de la Compañía cotizaban a 9,50 euros/acción, lo que implica una revalorización del 46% desde la primera ampliación de capital en febrero de 2018 y del 12% desde la admisión a cotización en noviembre de 2019.

Formalización del contrato de gestión con Adequita Capital Ltd

Con fecha 2 de octubre de 2019 ADVERO formalizó un contrato de gestión con Adequita Capital Ltd, sociedad con sede operativa en Londres, Reino Unido.

En dicho contrato se establecen los términos y condiciones que rigen la prestación de los servicios que la sociedad promotora/gestora realiza en favor de la Sociedad, bajo aprobación del consejo de administración, y que incluyen principalmente:

- Definición estratégica y análisis de inversiones
- Supervisión de las firmas subcontratadas para gestión de los activos inmobiliarios
- Supervisión de las firmas subcontratadas para el área de administración y finanzas
- Definición e implementación de la estructura financiera
- Relación con el mercado de capitales
- Cumplimiento normativo

Como contraprestación, Adequita Capital percibirá una contraprestación anual del 1% del valor actual neto de los activos bajo gestión (NAV), definido con carácter anual en base a la valoración de los activos llevada a cabo por un experto independiente a fecha 31 de diciembre y prorrateado durante los doce siguientes meses.

Adequita Capital es titular de dos millones de warrants que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO de valor nominal cinco (5) euros cada una de ellas, con vencimiento el 17 de agosto de 2024. En el marco del contrato de gestión, Adequita Capital se comprometió a modular el ejercicio de dichos warrants de tal forma que su ejercicio nunca suponga más del 20% del número de acciones que componen el capital social. Asimismo, cualquier transmisión de los warrants por parte de Adequita Capital deberá contar con la aceptación expresa del adquirente a respetar el compromiso de ejercicio y transmisión estipulado en este epígrafe. 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.

3. EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS

A continuación, se presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad expresada en euros correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y su comparativa con el cierre de 2020.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Tabla 1. Cuenta de explotación 2021-2020

<i>(en euros)</i>	2021	2020
Ingresos	1.008.006	641.999
Alquileres	901.971	609.504
M.D. Pilar	69.930	73.488
Santa Fe	160.730	163.322
Wilson	75.465	73.934
V. Paloma	113.812	113.497
C. Rodó	157.537	153.949
Teresa Maroto	110.698	29.614
Puerto de Tarancón	87.892	1.700
Plátano	15.087	-
Fátima	52.047	-
Ventura Rodríguez	33.020	-
Carretera Piera	25.753	-
Otros ingresos	138	1.047
Dividendos	16.560	6.781
Cartera de negociación y otros	89.337	25.714
Gastos de explotación	(752.039)	(547.460)
Relativos a los activos	(339.582)	(195.048)
Sueldos y Salarios	(16.910)	-
Corporativos	(395.547)	(352.412)
Amortización del inmovilizado	(197.997)	(124.011)
Otros resultados	13.824	14.036
Resultado de explotación	71.794	(14.390)
Resultado financiero	(119.476)	(94.801)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	(47.682)	(109.191)
Flujo de caja neto (resultado del ejercicio + Amortización)	150.315	14.820

Importe neto de la cifra de negocios

ADVERO cerró el ejercicio 2021 con un importe neto de la cifra de negocios de 1.008.006 euros, frente a 641.999 euros a cierre de 2020, un crecimiento del 57% entre ambos ejercicios.

El importe total de dichos ingresos procede de:

- Las rentas percibidas de las viviendas en explotación, que se situaron en 901.971 a cierre de 2021 frente 609.504 en el ejercicio anterior (+48%). Este incremento se debe, principalmente, a la paulatina incorporación de los activos en la cartera de la Compañía. En este sentido, la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad en 2020 recogía las rentas, gastos de explotación y amortización correspondientes a los primeros siete inmuebles en cartera (5 activos de Cataluña y 2 en Madrid). La entrada en explotación de los siguientes 4 activos no se produjo hasta 2021. Por su parte, la cuenta de explotación de 2021 recoge las rentas, gastos de explotación y amortización correspondiente a 7 activos a año completo (activos de Cataluña y Madrid), así como dos activos a partir del mes de junio y julio (Málaga), uno en Madrid (Tetuán – una vez finalizados los trabajos de reacondicionamiento) y uno más en el mes de septiembre (Martorell – Barcelona). Los ingresos anualizados de los 11 activos en cartera se situarían en un 1,3 millones de euros.
- Otros ingresos. En 2020 y 2021 se recoge los ingresos que se han producido en la facturación de suministros en las viviendas por cuenta de los titulares de los contratos de alquiler.
- Dividendos. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 46.000 acciones de Merlin Properties Socimi, S.A. que le reportaron 6.781 euros en concepto de dividendos durante el ejercicio 2020 y 16.560 euros en el ejercicio 2021.
- Cartera de negociación. Dichos ingresos corresponden a la revaloración de las acciones de Merlin Properties Socimi, S.A. que le reportaron 25.714 euros al incrementarse el valor razonable de dichas acciones durante el ejercicio 2020. Durante 2021, la línea de cartera de negociación arroja un saldo de 89.337 euros que se compone tanto de plusvalías por enajenación de acciones como incrementos de valor de la participación pendiente de venta.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Gastos de explotación

A fin de ajustar los costes operativos al crecimiento de la compañía y proteger el retorno de sus inversores, ADVERO inició su actividad mediante una estructura operativa totalmente externalizada, que irá revirtiendo a medida que la compañía gane tamaño. Por ello, este epígrafe de la cuenta de explotación recoge la totalidad de los costes operativos de ADVERO en lo relativo tanto al mantenimiento ordinario y extraordinario de los inmuebles, como los gastos corporativos por los servicios de terceros y los costes vinculados a su condición de sociedad cotizada. A cierre de 2021 ADVERO tenía un empleado en plantilla.

Otros resultados

En el ejercicio 2021 y 2020 se recogen principalmente las devoluciones por indemnizaciones del seguro de los inmuebles.

Resultado financiero

Durante el ejercicio 2021 y 2020 se encuentran registrados dentro del resultado financiero los gastos correspondientes a los intereses bancarios devengados por los cuatro créditos hipotecarios que actualmente tiene la Sociedad.

Resultado del ejercicio

La Sociedad cerró 2021 con unas pérdidas de 47.682 euros y 2020 con unas pérdidas de 110.112 euros.

El plan de negocio para 2021 estimaba unos ingresos de 975.852 euros y un resultado neto de 140.408 euros. La cuenta de explotación proforma de los 11 activos en cartera a cierre de 2021 arroja unos ingresos de 1.333.643 euros y un resultado neto de 83 miles de euros. Las cifras proforma recogen los resultados normalizados de la Compañía a año completo, en el caso que ésta interrumpiera su plan de crecimiento. Sin embargo, puesto que es voluntad del Consejo de Administración seguir impulsando el plan de desarrollo de ADVERO mediante la incorporación de nuevos activos, los estados financieros de la Compañía incorporan el efecto de dichas adquisiciones a lo largo de los diferentes meses del año: incremento de rentas, así como de gastos operativos extraordinarios por la puesta en marcha o comercialización de los inmuebles incorporados y aumento de las amortizaciones, principalmente.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

4. EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN

A continuación, se presenta el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Tabla 2. Balance de situación 2021-2020

ACTIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	20.245.290	15.515.976
I. Inmovilizado intangible	-	533
II. Inmovilizado material	114.432	59.329
III. Inversiones inmobiliarias	20.124.411	15.455.329
1. Terrenos	10.453.928	5.695.078
2. Construcciones	9.670.483	7.215.123
3. Inversiones inmobiliarias en curso	-	2.545.128
IV. Inversiones empresas grupo y asoci.	5.662	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	785	785
B) ACTIVO CORRIENTE	13.691.483	3.747.767
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	106.488	21.752
1. Clientes ventas y prestación de servicios	23.069	4.349
2. Deudores varios	44.084	13.695
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.288	1.288
4. Anticipo a acreedores	38.047	2.42
II. Inversiones financieras a corto plazo	220.147	433.944
III. Periodificaciones a corto plazo	5.240	7.313
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.359.608	3.284.758
TOTAL ACTIVO (A+B)	33.936.773	19.263.743
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO	24.933.495	15.207.197
A-1) Fondos propios	24.933.495	15.207.197
I. Capital social	17.687.425	12.131.865
II. Prima de emisión	8.088.297	3.643.844
III. Reservas	-588.289	-338.684
1. Reserva legal	15.443	15.443
2. Otras reservas	-603.732	-354.127
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	-114.978	-138.551
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-145.720	-36.529
VI. Otras aportaciones de socios	29.443	29.443
VII. Resultado del periodo	-47.682	-109.191
VIII. Otros instrumentos de patrimonio	25.000	25.000
B) PASIVO NO CORRIENTE	8.026.635	3.602.691
I. Deudas a largo plazo	8.026.635	3.602.691
1. Deudas con entidades de crédito	8.026.635	3.602.691
C) PASIVO CORRIENTE	976.643	453.855
I. Deudas a corto plazo	598.823	366.544
1. Deudas con entidades de crédito	444.609	258.321
2. Otras deudas a corto plazo	154.214	108.223
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	377.820	87.311
1. Otros acreedores	368.690	75.839
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.130	11.472
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	33.936.773	19.263.743

FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
 FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
 FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
 FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
 FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
 FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46342952E)
 FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
 FIRMADO por: JORGE VERA SUNE (NIF: 46126628N)
 FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
 FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

El balance de la Sociedad para los periodos expuestos presenta, como datos más relevantes, los 8 activos con los que contaba la Sociedad en 2020 más la adquisición de tres activos en 2021, así como la evolución del capital social de la Compañía tras las ampliaciones de capital realizadas julio de 2020 y diciembre de 2021, respectivamente.

Activo

- Inversiones inmobiliarias: ADVERO cerró 2021 con un total de once activos en su cartera de inmuebles residenciales destinados a alquiler, sumando una inversión total de 20,1 millones de euros. Dicha cartera fue valorada por Savills Aguirre Newman en 30,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2021, lo que implica una revalorización media del 52%.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: Este epígrafe muestra la posición de tesorería disponible a finales de cada ejercicio, tras las ampliaciones de capital llevadas a cabo y las correspondientes adquisiciones de activos. En este sentido, ADVERO cerró diciembre de 2021 con una posición de tesorería disponible de 13,4 millones de euros, frente a 3,2 millones de euros a cierre de 2020.

Patrimonio neto

- Las partidas de "Capital" y "Prima de emisión" recogen la ampliación de capital de 2021, por importe de 1,1 millones de acciones, que suponen más 10 millones de euros entre Capital Social y Prima de Emisión y sitúan el capital total de la Sociedad a cierre del ejercicio en 25,7 millones de euros (incluida prima de emisión).
- "Reservas". Recoge principalmente los gastos de ampliaciones de capital y admisión a cotización de las acciones de ADVERO.
- "Acciones y Participaciones en patrimonio" recoge el valor de la autocartera que la Compañía tuvo que dotar en el marco de la salida a bolsa en noviembre de 2019. Las variaciones se deben a las compras y ventas durante el ejercicio.
- "Resultados de ejercicios anteriores". El ejercicio 2020 recoge el resultado negativo de 2017 (-43.001 euros), año de constitución de la Sociedad, puesto que el beneficio de 2018 (+44.853 euros) se distribuyó en 2019 en un 80% como dividendo, aplicándose el excedente contra Reserva Legal y Resultados de Ejercicios Anteriores. El ejercicio 2021 recoge la información antes mencionada más el resultado negativo de 2020 (-109.191 euros).
- "Otras aportaciones de socios". Durante el ejercicio 2019, Adequita Capital, sociedad promotora y gestora de ADVERO, prestó servicios de gestión a la Sociedad no retribuidos hasta la incorporación de ADVERO al BME GROWTH. Dichos trabajos condonados por la sociedad gestora se contabilizan como gastos de gestión del ejercicio con abono a una cuenta de patrimonio neto ("Otras aportaciones de socios") por el porcentaje que mantiene Adequita Capital en el capital social de la Sociedad y contra "Otros ingresos de explotación" (como subvención) por la diferencia entre la totalidad de los honorarios profesionales y aquella parte ya contabilizada contra la cuenta de Patrimonio.
- "Otros instrumentos de patrimonio" recoge el valor asignado a la emisión de warrants suscritos por Adequita Capital en el momento de constitución de ADVERO.

Pasivo

- "Deudas con entidades de crédito" a corto y largo plazo recoge la incorporación de los créditos hipotecarios con Banco Sabadell y Bankinter en el ejercicio 2019 y con Bankinter y Banco Santander en el ejercicio 2021, según detallado en el capítulo 2 del presente Informe de Gestión.

5. INFORMACIÓN BURSÁTIL

ADVERO inició su cotización en el BME GROWTH el 8 de noviembre de 2019, con un valor de referencia de 6,50 euros, tomado de su última ampliación de capital, en junio de 2019.

A cierre del ejercicio 2021, componían el capital social de ADVERO 3.537.485 acciones, con un valor de cotización de 9,50 euros por acción.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

La revalorización de las acciones de la Compañía desde la fecha de admisión a cotización y la fecha de cierre del ejercicio se cuantifica en el 46% y está básicamente motivada por el descuento con el que la Compañía se incorporó al BME GROWTH y por la información que ésta ha venido poniendo a disposición del mercado respecto a la incorporación de activos en su cartera y la generación de valor materializada con cada uno de ellos.

Entre el 8 de noviembre de 2019 y el 28 de febrero de 2022 ADVERO ha negociado un total de 122.742 acciones, por un importe total de 1,02 mill euros. Ello representa un 3,5% sobre el total de acciones que componen el capital social.

A cierre de 2021 la base accionarial estaba compuesta por 63 accionistas. Respecto a las participaciones accionariales significativas, HNA, la Hermandad Nacional de Arquitectos, es el primer accionista de la Compañía, con una participación del 18,85% del capital social. Siete grupos accionariales aglutinan el 45,6% del capital social, mediante participaciones entre el 5%-10%. El capital flotante de la Compañía se situaba en el 35,55% a cierre de 2021.

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad tiene 13.997 acciones propias en autocartera, un 11% sobre el total de acciones en circulación, por un valor de 132.972 euros.

La experiencia de la sociedad promotora y gestora de ADVERO en los mercados de capitales hace que ADVERO se incorporara al BME Growth en noviembre de 2019 con una fuerte vocación de ser un agente activo y apalancar en la comunidad inversora nacional e internacional su crecimiento de los próximos años.

6. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Dada la actividad principal de la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad incluidas las certificaciones energéticas de los inmuebles. Asimismo, todos ellos cuentan con instalaciones solares para el ahorro del consumo energético.

7. EVOLUCIÓN ESPERADA DEL NEGOCIO A FUTURO

Es voluntad del consejo de administración de ADVERO seguir estudiando oportunidades de inversión que permitan aumentar la oferta de vivienda de alquiler de calidad en zonas de renta media en España, eje vertebrador de su estrategia.

Respecto al plan de negocio 2019-2021 que la Compañía publicó en la DIIM, su consecución debía ir intrínsecamente ligada a la tipología y calendario de los activos que ADVERO fuera incorporando en este periodo.

Las principales desviaciones respecto a dicho plan de negocio, de producirse alguna, se deberían previsiblemente no tanto a la no incorporación de nuevos activos, sino a la fase de comercialización de dichos activos en el momento de su adquisición, es decir, si éstos ya estuvieran en rendimiento y generando flujos de caja o sí, por el contrario, la Compañía optara por invertir en activos vacíos o con necesidades de rehabilitación.

El plan de negocio para 2021 estimaba unos ingresos de 975.852 euros y un resultado neto de 140.408 euros. La cuenta de explotación proforma de los 11 activos en cartera a cierre de 2021 arroja unos ingresos de 1.333.643 euros y un resultado neto de 83 miles de euros. Las cifras proforma recogen los resultados normalizados de la Compañía a año completo, en el caso que ésta interrumpiera su plan de crecimiento. Sin embargo, puesto que es voluntad del Consejo de Administración seguir impulsando el plan de desarrollo de ADVERO mediante la incorporación de nuevos activos, los estados financieros de la Compañía incorporan el efecto de dichas adquisiciones a lo largo de los diferentes meses del año: incremento de rentas, así como de gastos operativos extraordinarios por la puesta en marcha o comercialización de los inmuebles incorporados y aumento de las amortizaciones, principalmente.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Adicionalmente, con motivo de las circunstancias excepcionales acaecidas por la pandemia mundial por coronavirus (COVID-19) y las acciones y medidas llevadas a cabo por el Gobierno de España, no se tiene seguridad sobre la totalidad de las consecuencias económicas que esta situación de crisis generalizada pueda producir en el futuro, y podría haber riesgos que se identifiquen con posterioridad, si bien los Administradores consideran que no existen incertidumbres sobre el principio de empresa en funcionamiento, dada la sólida posición de liquidez y patrimonial existentes a fecha de formulación. El punto 11 del presente informe detalla los potenciales riesgos identificados hasta el momento por este motivo.

Hasta la fecha ADVERO ha financiado sus inversiones mediante cuatro ampliaciones de capital a lo largo de 2018, 2019, 2020 y 2021 y deuda bancaria. En lo relativo al apalancamiento financiero, la Compañía cerró el ejercicio 2021 con posición positiva, puesto que la tesorería resultante de la ampliación de capital formalizada el 30 de diciembre de 2021 excedía el valor de los créditos vivos. ADVERO prevé continuar fomentando su crecimiento mediante una combinación de ampliaciones de capital y crédito hipotecario.

8. FACTORES DE RIESGO

Además de toda la información expuesta en la Memoria de Actividades y el presente Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de forma negativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas, a la situación financiera o al patrimonio de la Sociedad. Asimismo, debe tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría llevar a la pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

Estos no son los únicos riesgos a los que puede verse expuesta la Compañía. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el lector, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados significativos, pudieran incidir en las actividades, resultados, situación financiera o patrimonio de la Compañía.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

1. Riesgos vinculados al sector y entorno de la Sociedad

- Riesgo macroeconómico. Debido a su actividad en el contexto del territorio europeo y más concretamente en el español, ADVERO está expuesta a riesgos macroeconómicos que afectan a estos territorios en su globalidad. 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. 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) y 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.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

2. Riesgos vinculados a la Sociedad

- Riesgo de evolución negativa del mercado inmobiliario: oscilación de precios y 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 sustancial 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 contingencias en el futuro que afectaran al sector. En situación de crisis financiera, política o cualquier situación de incertidumbre en general, con impacto en la evolución económica, se podría generar una alteración a la baja del nivel de demanda de viviendas, lo que llevaría a un menor nivel de ocupación. A pesar que el número de contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad sea elevado y el número de arrendatarios sea muy diversificado, un número significativo de los actuales arrendatarios podrían decidir unilateralmente resolver en cualquier momento sus respectivos contratos de arrendamiento y por tanto disminuir el nivel de ocupación de los inmuebles, lo que probablemente llevaría a una reducción de los márgenes de negocio, afectando negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo y/o la valoración de la Sociedad.

La Sociedad corre el riesgo de que, una vez expiren o se resuelvan dichos contratos, no sean renovados por los actuales inquilinos, los inmuebles no sean alquilados a nuevos inquilinos o las condiciones de las renovaciones o los nuevos contratos de alquiler (incluyendo de los costes de las reformas) sean menos favorables que las actuales. A fin de mitigar estas eventuales circunstancias, la Sociedad mantiene un endeudamiento financiero por debajo del 30% del valor de sus activos de tal modo que, cualquier decrecimiento de las rentas no ponga en peligro la solvencia financiera del negocio.

- Riesgo de la concentración geográfica de los inmuebles, producto y clientes. Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, la concentración de activos residenciales localizados únicamente en España ha de considerarse a la hora de realizar una inversión en la Sociedad, ya que la misma se ve más expuesta a determinados factores que otras Sociedades con una tipología de inmuebles más variada y con una cartera de activos internacional. Cabe destacar que, puesto que, en la actualidad, los activos se encuentran ubicados en dos únicas comunidades autónomas, a saber, Madrid y Cataluña, en caso de modificaciones legislativas específicas en dichas regiones, o por condiciones económicas particulares en ellas, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad. Ello sin perjuicio de constatar que actualmente desde el punto de vista económico, se trata de dos de las áreas más dinámicas del territorio nacional.
- Riesgo en la valoración de los activos. La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varien las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política. En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones. Cabe recordar, sin embargo, que los activos de la Sociedad han sido registrados a su coste de adquisición y no a su valor de mercado.

- Riesgo de disponibilidad de activos inmobiliarios adecuados. No se puede garantizar que la Sociedad pueda identificar activos inmobiliarios adecuados a su estrategia de inversión, por lo tanto, no puede garantizarse que los potenciales fondos disponibles puedan ser invertidos en los tiempos estimados, lo que podría retrasar o limitar los beneficios estimados a futuro.
- Riesgo de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes. Aunque la Sociedad tiene suscritos pólizas de seguro en cada uno de sus activos, si ésta 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 el 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.

3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad

- Nivel de endeudamiento. A 31 de diciembre de 2021 la Compañía tenía contraída una deuda con entidades de crédito por un importe total de 8,7 millones de euros (principal pendiente de amortizar), con un tipo de interés fijo inferior al 2%, contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias. Sin embargo, la tesorería resultante de la ampliación de capital formalizada el 30 de diciembre de 2021 excedía el valor de los créditos vivos. 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).

4. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

- Falta de liquidez de las acciones. ADVERO inicio su cotización en el BME Growth, menos líquido que el mercado principal de la Bolsa de Madrid. A fin de minimizar este riesgo, la Sociedad tiene contratados los servicios profesionales de una entidad proveedora de liquidez. En los meses tras su incorporación al BME GROWTH, y hasta el 28 de febrero de 2022, ADVERO ha negociado un total de 122.742 acciones, por un importe total de 1,02 millones de euros. Ello representa un 3,5% sobre el total de acciones que componen el capital social.
- Dilución accionarial por ejercicio de warrants. Adequita Capital Ltd, sociedad promotora y gestora de ADVERO, es titular de dos millones de warrants que dan derecho a suscribir cada uno de ellos una acción de ADVERO de valor nominal 5,00 euros, con vencimiento el 17 de agosto de 2024. Según lo establecido en el contrato de gestión entre ADVERO y Adequita, esta segunda se compromete a modular el ejercicio de los warrants de tal forma que éste nunca suponga más de un 20% del capital social de la Sociedad. Dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles desde la notificación del derecho de ejercicio de los warrants por parte de sus titulares al órgano de administración, éste deberá adoptar el correspondiente acuerdo de emisión de las nuevas acciones y, en su caso, solicitar la incorporación a cotización de dichas acciones. 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. Dicho esto, en el cálculo del valor neto de los activos de la Sociedad (NAV) por acción, que se utiliza como referencia de mercado, la Sociedad ajusta el valor resultante a los warrants devengados y no ejecutados, a fin que la cotización incorpore en todo momento el efecto dilutivo de este instrumento financiero.
- 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 que pudieran tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Todo potencial inversor en ADVERO ha de tener en cuenta que el valor de su inversión en una Sociedad cotizada puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

FIRMADO por: JORDI ADSARA GRAU (NIF: 46132537B)
FIRMADO por: PABLO CORBERA ELIZALDE (NIF: 33880176A)
FIRMADO por: AURELI MAS RALDIRI (NIF: 46123533T)
FIRMADO por: MARIA GEMA MESTRE RIBOT (NIF: 46119460K)
FIRMADO por: GABRIEL ROIG ZAPATERO (NIF: 46137143V)
FIRMADO por: GLORIA FOLCH RAMOS (NIF: 46842952E)
FIRMADO por: ALEJANDRO GARCIA REIG (NIF: 43496817E)
FIRMADO por: JORGE VERA SUÑE (NIF: 46128628N)
FIRMADO por: ALEXANDRE GRAU BEDOS (NIF: 33903471E)
FIRMADO por: MAXIM SOLOSHCHANSKIY (NIF: Y8152978K)

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

9. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN

Dada la naturaleza de su actividad, ADVERO no está sometida a gastos o inversiones relacionadas con el I+D+I ADVERO utiliza las nuevas tecnologías para proveer a sus inquilinos servicios más allá del alquiler de los más altos entandares. Para ello, ADVERO llega a acuerdos con empresas cuyo negocio se basa en la provisión de estos servicios. De esta forma, toda la tecnología y servicios adicionales son desarrollados por terceras partes a quienes se subcontrata el servicio. ADVERO no incurre en inversiones o gastos de este tipo.

10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021 en su nota 25.8, el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 ha sido de 32 días. ADVERO aplica los mecanismos necesarios a fin de cumplir con el plazo legal máximo establecido en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

11. OTRA INFORMACIÓN

Al cierre del ejercicio 2021 la plantilla es de 1 trabajador.

12. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

Desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que puedan condicionar la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, si bien se detallan a continuación los siguientes asuntos de negocio:

Con fecha 3 de febrero de 2022 se completó la adquisición de un edificio en Martorell, en la calle Mercadal, 29, compuesto por 21 viviendas y 19 plazas de aparcamiento. Dicho edificio se encuentra alquilado prácticamente en su totalidad al momento de formalizar la compra.

Adicionalmente, el 24 de febrero de 2022, ha comenzado el conflicto entre Rusia y Ucrania el cual, está provocando, entre otros efectos, un incremento del precio de determinadas materias primas y del coste de la energía, así como la activación de sanciones, embargos y restricciones hacia Rusia que afectan a la economía en general y a empresas con operaciones con y en Rusia específicamente. La medida en la que este conflicto bélico impactará en el negocio de la Sociedad dependerá del desarrollo de acontecimientos futuros que no se pueden predecir fiablemente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. La Sociedad no cuenta con exposición operativa en estos países, y a pesar de la incertidumbre existente, los Administradores de la Sociedad no esperan que esta situación pueda afectar de manera significativa a la situación financiera de ADVERO.

Con fecha 11 de marzo de 2022 se completó la adquisición de un edificio en Martorell, en la calle Gomís, 29, compuesto por 24 viviendas y 10 plazas de aparcamiento. Dicho edificio se encuentra alquilado en su totalidad al momento de formalizar la compra.

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

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Con fecha 24 de marzo de 2022 se completó la adquisición de un edificio en Málaga, en la calle Ventura Rodríguez, 17, compuesto por 17 viviendas. Dicho edificio se encuentra alquilado en su totalidad al momento de formalizar la compra.

Con fecha 24 de marzo de 2022 se completó la adquisición de un edificio en Madrid, en la calle Puerto Alto, 47, compuesto por 7 viviendas. Dicho edificio se encuentra alquilado en su totalidad al momento de formalizar la compra.

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

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

Firma válida.

ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A67077628

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Cuentas anuales e informe de gestión formuladas por el Órgano de Administración de ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A., en Barcelona, a 29 de marzo de 2022.

*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*

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

*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.*

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

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

*SOLOSHCHANSKIY, MAXIM con NIE Y8152978K
en calidad de Vocal*

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

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

** El consejero SOLCORBI 2013, S.L.U., representado por D. Carlos Corberá Elizalde firma de forma manuscrita, en hoja adjunta a la presente hoja de formulación, una declaración de responsabilidad del informe financiero anual correspondiente al ejercicio 2021.*

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

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

Firma válida.

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021**

SOLCORBI 2013, S.L.U., representado por D. CARLES CORBERA ELIZALDE, miembro del Consejo de Administración de ADVERO PROPERTIES, SOCIMI, S.A, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, la información financiera anual de ADVERO PROPERTIES, SOCIMI, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales de ADVERO PROPERTIES, SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio 2021, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 29 de marzo de 2022 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de ADVERO PROPERTIES, SOCIMI, S.A., y que el respectivo informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y el resultado empresarial y de la posición de la sociedad junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

29 de marzo de 2022



SOLCORBI 2013, S.L.U.

p.p. D. Carlos Corbera Elizalde

Consejero de Advero Properties, SOCIMI, S.A.

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 anual 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 31 de diciembre de este año.

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 completamente 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.

El DIIM no recogía adquisiciones adicionales a las mencionadas, financiadas mediante nuevas ampliaciones de capital o deuda bancaria, como sí ha sido el caso: tras la compra de activos estimada en el DIIM, ADVERO ha adquirido en 2021 tres nuevos activos, dos de ellos en Málaga y el último en Martorell (Barcelona), situando el número de activos en cartera en 11 frente a los 8 proyectados inicialmente en el DIIM.

La incorporación de activos en cartera tiene un impacto negativo en el corto plazo en la cuenta de explotación, pues ésta recoge de manera inmediata el incremento de gastos de explotación por la puesta en marcha o mantenimiento de los activos, así como las amortizaciones, mientras que la partida de ingresos viene condicionada por la tipología de activos adquiridos y, concretamente, por el hecho de que éstos ya estén en explotación en régimen de alquiler en el momento de la compra o se trate de inmuebles vacíos.

Por ello es recomendable analizar no sólo la cuenta de explotación en cada ejercicio, sino también las cifras proforma, esto es, la cuenta de explotación normalizada a año completo, para poder analizar con mayor precisión los ratios operativos y de rentabilidad de la cartera.

En este sentido, la Sociedad ha finalizado el ejercicio 2021 con una cifra de negocios de 0,90 millones de euros, un 92% respecto a la cifra incluida en el DIIM y un resultado neto negativo de 0,05 millones de euros por la incorporación de nuevos activos en condiciones de ocupación y calendario distintos a los recogidos en el DIIM, y el incremento de la partida de amortizaciones por una mayor cartera inmobiliaria de la prevista inicialmente en el DIIM. Sin embargo, la Sociedad ha cerrado el ejercicio con una generación de caja positiva de 0,15 euros.

En los datos proforma a año completo, en un escenario sin nuevas adquisiciones, la cartera de ADVERO a 31 de diciembre de 2021 situaría su cifra de negocios en 1,3 millones de euros, el resultado neto en 0,25 millones de euros y la generación de caja en 0,32 millones de euros.

A cierre de 2021, ADVERO acumulaba una inversión conjunta de 20,1 millones de euros para una cartera valorada en total explotación en régimen de alquiler en 30,6 millones de euros, lo que resulta en una generación de valor para el accionista del 48%.

Dicha valoración sirve de base para el cálculo del valor de la cartera por acción y explica, por tanto, la revalorización de las acciones de la compañía. La Sociedad inició su cotización en BME MTF Equity el 8 de noviembre de 2019 a un valor de 6,50 euros por acción. A cierre de 2021, las acciones de la compañía cotizaban a 9,5 euros, habiendo logrado una revalorización del 46% desde la salida a bolsa y un 8,6% durante el año 2021.

A fecha de este escrito, las acciones de la compañía cotizaban a 9,65 euros, situando su capitalización bursátil en 34,12 millones de euros.

Tabla 1. Cuenta de explotación 2021 Real – 2021 DIIM

<i>(en euros)</i>	2021 DIIM	2021	Cumpl
Importe neto de la cifra de negoci	975,852	902,109	<i>92%</i>
Gastos operativos	-505,803	-752,039	
Otros resultados	o	13,824	
EBITDA	470,049	163,894	<i>35%</i>
Amortización del inmovilizado	-192,141	-197,997	
EBIT	277,908	-34,103	<i>-12%</i>
Resultado financiero	-137,500	-13,579	<i>10%</i>
Resultado neto	140,408	-47,682	<i>-34%</i>

Barcelona, 29 de abril de 2022

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ADVERO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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 anual el presente informe relativo a la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera, elaborado bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Información preliminar sobre ADVERO

Adequita Capital Ltd, ("Adequita Capital" o "la Sociedad Promotora/Gestora"), sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de Inglaterra y Gales, con domicilio social en 20 North Audley Street, Londres (Reino Unido), constituyó ADVERO como accionista único el 17 de agosto de 2017 con la voluntad de incrementar la oferta de vivienda de alquiler de renta media en España.

El 13 de febrero de 2018, Adequita Capital impulsó la primera ampliación de capital en ADVERO, y constituyó su consejo de administración.

Las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en BME Growth el 8 de noviembre de 2019.

Estructura de gestión

Desde su constitución, ADVERO organiza la totalidad de su gestión a través de la subcontratación de servicios a terceras firmas profesionales. De esta forma, la Sociedad consigue una mayor flexibilidad y reducción de los costes fijos en la fase inicial de desarrollo, así como un mayor control y profesionalización en su gestión. El objetivo es que la Sociedad vaya incorporando equipo propio a medida que vaya consolidándose su crecimiento, como ha sido el caso ya en 2021, con la incorporación del primer empleado para la gestión de la cartera inmobiliaria y la relación con los residentes.

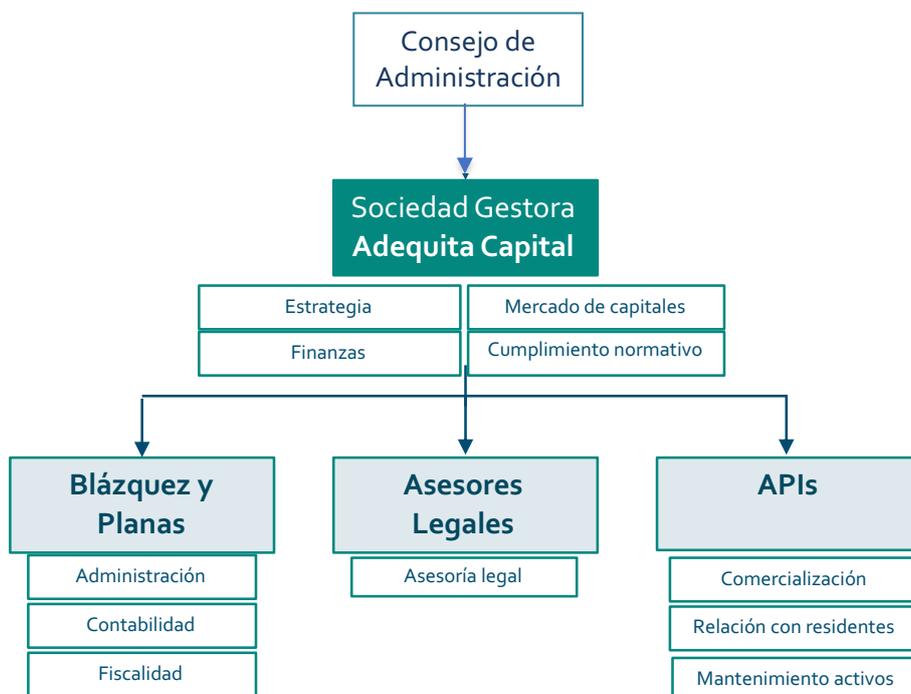
Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Sociedad el 8 febrero de 2018, ante la salida a bolsa de ADVERO el consejo debía aprobar un contrato de gestión entre Adequita Capital y ADVERO, lo cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019, para un periodo inicial de 3 años, renovable por acuerdo de ambas partes.

Adicionalmente a dicho contrato, a cierre de 2021 ADVERO tenía suscritos los siguientes contratos de gestión/asesoramiento con terceras partes:

- En fecha 2 de febrero de 2018, la Sociedad suscribió un contrato con Blázquez, Planas i Associats, S.L. (en adelante “Blázquez & Planas”) para la llevanza de la contabilidad, asesoría fiscal, mercantil y otras funciones administrativas de la Sociedad. Dicho contrato se estableció por periodos anuales, renovables automáticamente salvo decisión contraria manifestada por escrito por alguna de las partes con una antelación de un mes a la fecha de vencimiento de cada uno de los sucesivos periodos de vigencia.
- En fecha 16 de febrero de 2018, la Sociedad formalizó un contrato con Bufete B. Buigas, S.L. (en adelante “Bufete Buigas”) para realizar las funciones de Secretaría del consejo de administración, así como asesoría legal a la Compañía.
- En fecha 12 de abril de 2018, la Sociedad suscribió un contrato con el agente de la propiedad inmobiliaria Nou Tracte Immobiliari, S.L. - Icasa Grup (en adelante “Icasa Grup”) para la gestión comercial de los activos en cartera en Barcelona y Madrid.
- En fecha 7 de julio de 2021, la Sociedad formalizó un contrato con el agente de la propiedad inmobiliaria Ocasión Casa para la gestión comercial de los activos en cartera en Málaga.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos, especialistas en su campo: (i) PwC– Auditor de cuentas; (ii) Solventis – Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez; (iii) Savills Aguirre Newman – Experto valorador y, (iv) Medina Cuadros Abogados – Asesor Legal en las revisiones documentales en el marco de adquisición de activos.

A continuación, se resume la estructura organizativa de ADVERO:



Función de supervisión del consejo de administración

Según se establece en el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración: "Salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, el consejo de administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, al tener encomendada, legal y estatutariamente, su administración y representación. Asimismo, la misión de todos los miembros del consejo de administración es defender la viabilidad a largo plazo de la empresa, así como la protección de los intereses generales de la Sociedad.

La política del Consejo es delegar la gestión de los negocios ordinarios de la Sociedad a la entidad gestora o, en su caso, en favor del equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la entidad gestora o, en su caso, la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto de interés social de la Sociedad".

Según el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración: "El Consejo se reunirá con carácter ordinario y de modo general, una vez al trimestre, sin perjuicio de que ocasionalmente o cuando lo aconsejen determinadas circunstancias, se pueda establecer una periodicidad distinta, siempre con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones."

Función de la Sociedad Gestora

Como quedó previsto en el momento de la constitución de los órganos de gobierno de la Sociedad el 8 febrero de 2018, ante la salida a bolsa de ADVERO el consejo de administración debía aprobar un contrato de gestión entre Adequita Capital y ADVERO, lo cual quedó formalizado en fecha 2 de septiembre de 2019.

Según establece dicho contrato en lo relativo al alcance de las funciones de Adequita Capital:

"ALCANCE DE LAS FUNCIONES

- 1.1 *ADVERO designa a ADEQUITA, de forma exclusiva, para que actúe como la Gestora de la Sociedad.*
- 1.2 *ADVERO podrá acordar en todo momento la contratación de terceras firmas para apoyar a ADEQUITA en sus responsabilidades como sociedad gestora, correspondiendo a estos efectos a ADEQUITA las más amplias facultades de representación frente a terceros.*
- 1.3 *Del mismo modo, ADVERO podrá encomendar a ADEQUITA servicios extraordinarios a los propios como sociedad gestora, acordando para ello, de así considerarse oportuno por las partes, los correspondientes honorarios extraordinarios.*
- 1.4 *ADEQUITA desarrollará las funciones recogidas en el presente Acuerdo desde su sede en Londres (Reino Unido)*

1.5 *Se detallan a continuación de forma enunciativa pero no limitativa las tareas a realizar por ADEQUITA bajo el presente contrato:*

1.5.1 *Estrategia y análisis de inversiones*

- *Identificación para ADVERO de oportunidades de inversión que cumplan con los requisitos previstos en su estrategia y política de inversiones.*
- *Análisis de las características, situación contractual y rentabilidad esperada de los activos objetivo, de cara a obtener su grado de idoneidad y valoración.*
- *Presentación de estas oportunidades al consejo de administración para su análisis y, en su caso, elaboración de una oferta a presentar a la parte vendedora y a todas las entidades cuya aceptación sea necesaria para la ejecución de la operación o que tengan derechos reales o de cualquier otro tipo sobre los activos ofertados.*
- *Negociación con todas las partes vendedoras o con derechos sobre el activo.*
- *Coordinación de los procesos de revisión técnica, legal y fiscal.*
- *Elaboración o supervisión de la documentación necesaria para la formalización de la compra-venta.*

1.5.2 *Gestión del negocio*

- *Selección y supervisión continuada de los agentes de la propiedad inmobiliaria contratados por ADVERO para la comercialización de los activos, la relación con los residentes y el mantenimiento de las instalaciones, a fin de garantizar la consecución de objetivos operativos del negocio.*
- *Control de gestión de riesgos de los activos y del cumplimiento de la normativa aplicable.*

1.5.3 *Administración y finanzas*

- *Selección y coordinación de las firmas a contratar por ADVERO en relación a los servicios jurídicos, fiscales y contables, y supervisión continuada de sus responsabilidades.*

1.5.4 *Estructura financiera*

- *Análisis de la estructura financiera y de capital más adecuada para la consecución de los objetivos estratégicos de ADVERO en cada momento y sometimiento a aprobación del consejo de administración.*
- *Negociación y formalización de contratos de préstamo con o sin garantía hipotecaria o corporativa, con entidades financieras y proveedores de capital.*

- *Diseño de la estructura y condiciones de eventuales ampliaciones de capital y coordinación de los procedimientos necesarios para su ejecución.*

1.5.5 *Gestión bursátil*

- *Relación con inversores, analistas, gestores y todos los agentes del mercado y los órganos supervisores, así como con los medios de comunicación. Ante todos ellos, ADEQUITA podrá actuar en calidad de portavoz, correspondiéndole las más amplias facultades de representación.*
- *Elaboración y/o centralización de la documentación preceptiva sobre la Sociedad a remitir a los órganos supervisores y al mercado en su conjunto, y sometimiento al consejo de administración para su aprobación, a fin de garantizar una total coherencia entre los diferentes materiales y comunicaciones a los diferentes grupos de interés y asegurar la máxima coordinación respecto a los calendarios de publicación.*
- *Difusión del conocimiento sobre la Sociedad entre la comunidad inversora nacional e internacional.*

1.5.6 *Cumplimiento normativo*

- *Coordinación con los asesores legales de la Sociedad para garantizar el cumplimiento por parte de ADVERO de las obligaciones legales y formales que les correspondan.*
- *Supervisión en todo lo relativo a lo recogido en el Reglamento Interno de Conducta de ADVERO en materias relativas a los Mercados de Valores, con especial atención a la llevanza de los registros de Personas Sujetas, Personas Iniciadas y Gestores de Autocartera.”*

Función de la firma encargada de la administración, contabilidad y fiscalidad de la Sociedad

Bajo la coordinación y supervisión de Adequita Capital, la firma Blázquez & Planas realiza los siguientes servicios para ADVERO:

- Llevanza de la contabilidad. A partir de la documentación contable remitida por Adequita Capital (facturas, documentos bancarios, y demás documentación contable), la labor de Blázquez & Planas consiste en codificarla, procesarla informáticamente en sus equipos y programas contables y en revisar la corrección de la documentación proporcionada por los programas contables. Como resultado del proceso anterior, Blázquez & Planas remite mensualmente a Adequita Capital el balance de situación y la cuenta de resultados, así como los extractos de cuentas contables y libros diarios que se consideren oportunos en cada momento.
- Asesoramiento fiscal. En este apartado, la labor de Blázquez & Planas comprende:

- a. Información a la Sociedad sobre las modificaciones generales en la legislación fiscal, así como información y discusión de aquellas modificaciones que, de forma específica, puedan afectar a la Sociedad.
 - b. Atención a las consultas de carácter fiscal planteadas por la Sociedad
 - c. Confección de impuestos (IS, IRPF, IVA, entre otros) realizada tras una revisión en profundidad de la contabilidad del ejercicio, a fin de contrastar el correcto tratamiento de las operaciones menos comunes y asegurar que la Sociedad atiende adecuadamente la normativa vigente aplicable a las SOCIMIs.
 - d. Planificación fiscal, especialmente en lo relativo a las implicaciones fiscales de las inversiones y de las operaciones en el medio y largo plazo, que pudieran tener efecto sobre el coste real de las operaciones.
- iii. Asesoramiento mercantil. Información sobre las novedades mercantiles que vayan apareciendo, así como estudio y resolución de la problemática legal derivada de la normativa mercantil que, de forma particular, pueda afectar el funcionamiento cotidiano de la Entidad. Asimismo, legalización de los libros oficiales y depósito de cuentas anuales en el Registro Mercantil.
- iv. Gestión administrativa general de la Sociedad, que incluye, principalmente: la organización y mantenimiento de los archivos generales de la Entidad, preparación de relación de pagos mensuales y su liquidación, previa autorización de la sociedad gestora, seguimiento y control de impuestos municipales, seguimiento de cobro de clientes, etc.

Ejemplo de procedimientos en relación a la información financiera

La elaboración de la información financiera se inicia con el contacto diario entre Adequita Capital y Blázquez & Planas para la remisión de documentación contable (facturas, documentos bancarios, etc) como paso previo para su procesamiento informático. Como resultado de este proceso, Blázquez & Planas remite mensualmente a Adequita Capital los estados financieros de la sociedad, que son analizados al detalle por Adequita Capital y discutidos con Blázquez & Planas para su mejor ajuste según las circunstancias de gestión.

A partir de la información contable mensual, Adequita Capital realiza un exhaustivo control sobre la gestión de la Sociedad, que resulta no solo en el análisis de posibles desviaciones positivas o negativas sobre el presupuesto aprobado por el consejo de administración, sino, especialmente, en contactos con los diferentes proveedores de servicios a los activos de la Sociedad para una mejor optimización de la estructura de costes.

Con carácter trimestral, Adequita Capital elabora la información financiera y de gestión necesaria para su presentación y aprobación por parte del Consejo de Administración.

Las cuentas anuales y los informes financieros intermedios de la Sociedad son elaborados siguiendo los mismos procedimientos como paso previo a su presentación al consejo de administración.

Los trabajos de atención a los auditores para la elaboración de su auditoría anual son gestionados y coordinados por Adequita Capital, con la involucración de Blázquez & Planas en lo relativo a la aportación de información de detalle relativa a los estados financieros y memoria.

Tras la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad, es Adequita Capital quien directamente coordina la elaboración de la información financiera a remitir al mercado de capitales, que es simultáneamente incorporada a la sección de Inversores de la página web de la Sociedad.

Manuales de procedimientos

La Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en Materias Relativa a los Mercados de Valores, aprobado por el consejo de administración en fecha 2 de septiembre de 2019, y que afecta a distintos niveles de la estructura organizativa y, en concreto, a las personas responsables de la elaboración de la información financiera. Dicho Reglamento de Conducta se suscribe por todas las personas afectadas por el mismo y está publicado en la sección de Inversores de la página web de la Sociedad.

La Sociedad se regirá en todo momento por lo recogido en el "Reglamento Interno de Conducta en Materias Relacionadas con el Mercado de Valores", y más concretamente por lo que marca el punto VII. 2. del mismo "Tratamiento de la Información Privilegiada y de Otra Información Relevante"

Información al Mercado

Desde la incorporación de las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad atiende los requisitos de información de los órganos supervisores y, en especial:

Información periódica

- Información semestral:

La compañía remite al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivale a unas cuentas anuales resumidas de la entidad, sometidas, al menos, a una revisión limitada del auditor, e incluye una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero se remite al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.

Se incorpora a dicha información una actualización de las previsiones de negocio incorporadas en el folleto informativo e información sobre su grado de cumplimiento.

Con carácter semestral, la compañía comunica al mercado una relación de aquellos accionistas con posición superior al 5%, de los que tenga conocimiento. En el caso de administradores y directivos, esa obligación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

- Información anual:

La compañía remite al Mercado, lo antes posible y en todo caso no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio, sus cuentas anuales auditadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión.

La compañía informa, si los hubiere, de los votos en contra emitidos por los administradores en el Consejo de formulación de cuentas, así como de la falta de la firma de las cuentas anuales por algunos de ellos, con expresa indicación de la causa en ambas circunstancias.

En el caso de que el informe de auditoría tenga salvedades, limitaciones al alcance o falta de opinión del auditor, la compañía informará al Mercado, mediante Otra Información Relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.

Información relevante y otra de interés para los inversores

Tan pronto como sea posible, la compañía está obligada a hacer pública toda información relevante y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen. De conformidad con los artículos 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, se considerará información relevante toda aquella que permita que los inversores puedan formarse una opinión sobre los instrumentos negociados y cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en un mercado secundario.

Otras informaciones

- Participaciones significativas:

La compañía, en la medida que tenga conocimiento de ello, comunicará al Mercado, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

- Pactos parasociales:

La compañía, en la medida que tenga conocimiento de ello, comunicará al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

- Información acerca de operaciones societarias:

La compañía informará al mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos de los titulares de los mismos o al ejercicio de los citados derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas se producirá a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone este mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán realizarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de cinco días a la fecha en que vayan a producirse.

En Barcelona, a 29 de abril de 2022